

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada 2019-2025-2029

1ª atualização | proposta para Reunião de Câmara
Versão de 09 Julho 2021

Ficha técnica

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO (ELH) DO MUNICÍPIO DE ALMADA (MA) Câmara Municipal de Almada (CMA)

Versão de 09 Julho de 2021

1ª atualização da ELH | proposta para Reunião de Câmara

Grupo de Trabalho do Município de Almada:

- Mário da Rocha Ávila (Diretor Municipal de Desenvolvimento Social)
- Manuela Gonçalves (Chefe de Divisão de Habitação)
- Luís Bernardo (Chefe de Divisão de Planeamento)
- António Janeiro (Chefe de Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana)
- Tânia Camões (Chefe de Divisão de reconversão urbanística de AUGIS)

Contou ainda com a contribuição de:

- Carlos Nunes (Diretor do Departamento de Intervenção Social e Habitação)
- Ana Sofia Libreiro (Diretora do Departamento de Administração Urbanística)
- Paulo Pardelha (Diretor do Departamento de Planeamento Urbanístico)
- Ana Carolina Vilas Boas (Chefe da Divisão de Intervenção Social)

Equipa de consultores:

- Francisco Silva Pinto, MSc Eng. Civil, Doutorada em Investigação Operacional (Coordenação)
- Patrícia Canelas, Arquiteta, Arquiteta e Urbanista, Doutorada em Planeamento Urbano

Índice

	Página	
Sumário executivo	4	
Notas metodológicas e limitações de análise e implementação da ELH	13	
1	DIAGNÓSTICO	18
1.1	Dinâmica de agregados familiares e urbana	19
1.2	Acesso ao mercado da habitação	29
1.3	Necessidades habitacionais	54
2	ESTRATÉGIA 2019-2025-2029	58
2.1	Objetivos	59
2.2	Medidas	61
2.3	PRR - Metas, estimativa de custos e sua programação	75
3	ARTICULAÇÃO COM OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO	81
3.1	Articulação com os objetivos estratégicos	82
3.2	Articulação com o 1º Direito	86
	ANEXOS	89

Sumário executivo

1. A Estratégia Local de Habitação, aprovada em Maio de 2019, foi desenvolvida por uma equipa técnica composta por vários dirigentes e técnicos superiores do Município, apoiados por consultores especializados, com acompanhamento do Grupo de Trabalho da Habitação do Município, em articulação com o Executivo Municipal, de forma a colocar rapidamente no terreno medidas concretas atendendo à dimensão e complexidade do desafio que se depara ao Município neste domínio. No entanto, passados quase dois anos sobre a conceção e a aprovação da Estratégia Local de Habitação, num contexto de pandemia, imprevisível à data em que a mesma foi proposta, e com novos instrumentos legais e financeiros, torna-se premente a sua atualização.
2. A Estratégia Local de Habitação (ELH) do Concelho de Almada 2019-2029 insere-se numa nova estratégia de qualificação do concelho e de reforço da sua competitividade, coesão social e territorial para o curto, médio e longo prazo. Reflete a ambição de intervir de forma efetiva em problemas complexos, persistentes há décadas e agravados neste contexto de pandemia, com grande impacto territorial, onde ainda vivem muitos agregados familiares em condições indignas e com exposição a riscos significativos.

Sumário executivo

3. A Estratégia Local de Habitação tem a ambição de contribuir para projetar Almada como um concelho vibrante do ponto de vista urbanístico, cultural, económico e demográfico, com excelente qualidade de vida, onde os jovens encontrem a sua primeira habitação e queiram constituir o seu agregado familiar.
4. A Nova Geração de Políticas de Habitação do Governo, reforçadas no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), disponibilizam recursos para a capacidade do Município concretizar a Estratégia Local de Habitação, sem prejuízo de serem concebidas soluções específicas para áreas de intervenção de excecional complexidade, gravidade e dimensão territorial e social.
5. O concelho de Almada está inserido no contexto territorial da Área Metropolitana de Lisboa, com a qual tem uma relação de forte interdependência e na qual se vive um processo de transformação no sentido da crescente qualificação urbanística, ambiental, económica e cultural, atraindo internacionalmente novas atividades, residentes e turistas, sendo Almada protagonista nesse processo, nomeadamente com uma polaridade cultural e turística própria.

Sumário executivo

6. A subida de preços muito acelerada que se viveu no concelho de Lisboa, ainda que estabilizada pelo acréscimo de oferta para arrendamento em contexto de pandemia, criou disparidades significativas entre preços da habitação e rendimento dos agregados familiares gerando graves disfunções de mercado, induzindo uma nova procura habitacional no concelho de Almada, e em todos os outros concelhos que oferecem qualidade de vida e proximidade ao principal centro económico da região. Esta procura habitacional requer ser acompanhada de um aumento e adequação da oferta, essencialmente com reabilitação e colmatação urbana, preenchendo vazios e reconvertendo funcionalmente partes obsoletas do território.
7. O aumento e adequação da oferta habitacional, a qualificação do *habitat* do concelho e o acesso a soluções de mobilidade estimulantes são fatores estratégicos para promoção da coesão social, territorial e competitividade, alavancado a recuperação e a construção do futuro, impedindo a emergência de graves disfunções sociais e territoriais que poderão conduzir ao aumento de áreas de génese ilegal e de ocupações em áreas de risco e construções precárias. Neste sentido a ELH informará a elaboração dos planos municipais de ordenamento do território, bem como os instrumentos de planeamento e programação financeira do Município.

Sumário executivo

8. As áreas de risco que se encontram habitadas, as de barracas e de construções precárias serão objeto de especial atenção, estudo aprofundado e transformação no sentido da sua progressiva e firme irradiação, com a “renaturalização do território” por elas ocupada. Será iniciada com uma decisão política com impacto orçamental, dando origem a uma primeira fase de adesão voluntária à desocupação, com demolição da edificação a erradicar, e direito a apoios no acesso a habitação condigna. Este eixo estratégico de desenvolvimento do concelho requer a mobilização extraordinária de recursos do Município, do Estado e da rede social do concelho. Trata-se de uma Estratégia para os próximos 10 anos, com medidas de curto, médio e longo prazo.
9. O concelho de Almada dispõe de um parque habitacional social com cerca de 5.000 habitações, das quais 46% são propriedade municipal e 45% propriedade do Estado (IHRU).

Sumário executivo

10. A gestão da habitação social do concelho tem um elevado potencial de melhoria na sua gestão, assegurando que as habitações são utilizadas por quem efetivamente precisa delas e cumpre os respetivos requisitos de acesso. A manutenção e conservação da habitação social também precisa de ser melhorada tal como o habitat onde esta se insere, em colaboração com os residentes e demais entidades proprietárias.
11. A Estratégia Local de Habitação é territorializada e promove a oferta de soluções habitacionais adequadas e atrativas para os diversos níveis de rendimento, composição e estilos de vida dos agregados familiares, incluindo para aqueles que têm necessidades especiais que requerem integração coerente de respostas e políticas sectoriais, sendo por isso profundamente orientada para a diversidade dos seus beneficiários finais, as pessoas.
12. A diversidade de situações originou **10 medidas** (programação e estimativa de custos indicativa):
 - M.1 - Reabilitação e ampliação do parque habitacional municipal:
 - Reabilitação do parque habitacional;
 - Construção nova.

Sumário executivo

M.2 - Oferta complementar de habitação municipal:

- Melhoria da gestão do parque habitacional dá acesso a quem precisa;
- Construção de um Centro Residencial Intergeracional (*co-living*);
- Aquisição de habitações para arrendar a quem precisa (realojamentos prioritários).

M.3 - Oferta de habitação de interesse social (a cargo dos proprietários).

M.4 - Oferta de habitação de outras entidades em áreas a necessitar de intervenção urbana.

M.5 - Apoio financeiro temporário para encargos com habitação:

- Realojamento de residentes em áreas de risco ou barracas;
- Acesso dos jovens à habitação (Porta 65);
- Agregados que não conseguem aceder ao mercado de habitação.

M.6 - Programa de alojamento e apoio a pessoas em situação de sem abrigo

M.7 - Benefícios tributários para habitação (devolução de IRS e reduções do IMI)

Sumário executivo

M.8 - Melhoria do habitat:

- Demolições em áreas de reconversão urbanística (áreas de risco, barracas, construções precárias);
- Melhoria dos espaços urbanos consolidados degradados (estimular a reabilitação de edifícios, melhorar os espaços e equipamentos públicos bem como as soluções de mobilidade e segurança);
- Melhoria do habitat nos Bairros Municipais (espaço público, equipamentos, mobilidade, novas atividades económicas e residentes).

M.9 - Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação: estudar a implementação de quotas obrigatórias e incentivos para promoção privada de habitação com renda acessível.

M.10 - Gestão, avaliação e melhoria continua da ELH:

- Grupo de trabalho;
- Laboratório do habitat de Almada;
- Participação cívica ativa.

Sumário executivo

13. A presente atualização da Estratégia Local de Habitação pretende superar: a ausência de informação básica de gestão e sem a qual não é possível assegurar a adequação de políticas, a justiça social e a transparência no acesso a apoios públicos. Faz por isso parte da estratégia promover o conhecimento, monitorização, avaliação e reporte sobre o funcionamento do ecossistema da habitação e das necessidades que requerem intervenção pública na produção de respostas, designadamente: características dos beneficiários, dinâmicas de oferta e procura de habitação, adequação e atratividade do habitat, as dinâmicas sociais, económicas e territoriais pertinentes, avaliação da eficácia e eficiência das medidas e utilização de recursos públicos.
14. A 2 de Março de 2021 foi possível obter um levantamento atualizado sobre o estado de conservação e ocupação das habitações municipais, nomeadamente devido à participação de candidaturas no âmbito do PRR. No entanto, reforça-se a necessidade de atualização e melhoria contínua destas iniciativas, e.g., proceder a uma avaliação geral sobre a regularidade da utilização, cumprimento de contratos de arrendamento, fiscalizando e assegurando o cumprimento das normas. Assim como a informatização da gestão de candidaturas a apoios municipais, gestão de contratos e componentes de gestão patrimonial, como complemento à plataforma **Habitare**, de forma a proporcionar a sua agregação à informação das características do parque habitacional e do seu estado de conservação.

Sumário executivo

15. A concretização da Estratégia exige a constituição de um grupo de trabalho, preferencialmente com expressão ao nível do organograma dos Serviços Municipais (e.g., na qualidade de uma equipa de projeto ou equiparável), com perfil de competências, atribuições e meios adequados à sua implementação, monitorização, avaliação, reporte e melhoria contínua à medida que for aumentando o conhecimento sobre a realidade objeto de intervenção, preenchidas as atuais lacunas de informação, avaliado o êxito de cada medida, podendo por isso a qualquer momento ser proposto aos órgãos do Município o ajustamento de medidas ou adoção de outros modelos de apoio ao acesso à habitação.
16. Para uma implementação da ELH de Almada eficaz, principalmente em medidas estratégicas (e.g., aplicação de quotas para renda acessível nos licenciamentos), o município necessita de desenvolver “o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias”, isto é a Carta Municipal de Habitação (CHM) de Almada. Dessa forma, de acordo com o diagnóstico densificado nesta ELH e a necessidade que daí resulta, deverá propôr-se um estado de carência habitacional e habilitar medidas excecionais em concordância.

Notas metodológicas e limitações - Diagnóstico estratégico

- O **diagnóstico estratégico**, que permanece significativamente na sua primeira versão (atualizado somente em pontos críticos) foi direcionado para os aspetos mais determinantes no domínio da habitação, compreender o funcionamento do mercado, muito atento à perspetiva dos agregados familiares, pois são estes os utilizadores e beneficiários finais da política de habitação.
- Foi utilizada informação imediatamente disponível sem recolha complementar específica. Foram utilizadas as estatísticas oficiais do Instituto Nacional de Estatística (INE), EUROSTAT, Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social (MTSSS) e levantamentos dos serviços da CMA. O tratamento destes dados permite caracterizar dinâmicas demográficas, urbanísticas e habitacionais do concelho, embora com limitações, e analisar o nível de satisfação da procura de habitação em agregados de rendimento baixos e intermédios.
- A informação sobre carências habitacionais mais severas e pedidos de apoio à habitação deverá ser alvo de atualização contínua. Com este objetivo, foram analisadas as candidaturas no âmbito do regulamento Habit'Almada - Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação. No entanto, existe a necessidade de garantir uma maior atualização, cobertura e densidade de informação pertinente para planeamento e gestão, podendo as estimativas agora apresentadas sofrer alterações.

Notas metodológicas e limitações - Objetivos, metas e medidas

- Os **objetivos, metas, medidas e estratégia para a sua implementação** definem por um lado o nível de ambição da política de habitação, e por outro a dimensão das possibilidades de intervir atendendo aos recursos financeiros, humanos e organizacionais existentes e que podem ser mobilizados, ou reforçados, no horizonte de uma década para fazer face à complexidade e dimensão das carências habitacionais existentes (e emergentes) e seus impactos no território e na sociedade.
- A implementação da ELH está dependente dos recursos afetos aos Serviços Municipais envolvidos, o que enquadrado com a complexidade e dimensão das carências habitacionais identificadas, promove a **necessidade atual de reforçar os recursos financeiros, humanos e organizacionais** afetos, preferencialmente com expressão ao nível do organograma dos Serviços Municipais (e.g., na qualidade de uma equipa de projeto ou equiparável).
- As referidas necessidades de reforço de recursos, devem incluir pelo menos os seguintes Serviços Municipais das seguintes áreas: Habitação; Intervenção Social; Gestão Urbanística; Infraestruturas e Obras Municipais; Património; Planeamento Urbanístico; Ambiente e Sustentabilidade; Economia e Desenvolvimento Local; Gestão Territorial (Georreferenciação); e, Fiscalização.

Notas metodológicas e limitações - Objetivos, metas e medidas

- Existem **fragilidades de informação de base** que urge acompanhar, sobre: os agregados familiares a realojar por viverem em situações de risco ou muito precárias (dados agregados e a requerer atualização), necessidade de atualização do tratamento estatístico e histórico sobre aqueles que não conseguem aceder ao mercado de habitação e que solicitam apoio ao Município (e.g., continuação do acompanhamento das candidaturas no âmbito do Habit'Almada), avaliação do êxito de medidas anteriores (e.g., promover uma análise crítica da implementação da ELH no final da sua 1ª fase/biênio), ou ainda sobre os beneficiários atuais de apoios municipais de habitação (e.g., necessidade de atualizar condição de recursos, informação estatística sobre gestão de contratos).
- As lacunas de informação condicionam a capacidade de conceber soluções à medida e estimar com maior precisão os custos inerentes. Desta forma, **as metas e custos apresentados são estimativas**, sendo a sua programação indicativa, estando sujeito a revisões em função de um conhecimento mais aprofundado (aquando da elaboração dos Planos, Programas e Projetos a desenvolver) e **confirmação de meios/recursos que são possíveis alocar à ELH.**

Outras notas metodológicas e limitações

- A implementação da ELH está sujeita a bloqueios derivados da legislação atual. Estas restrições incluem a possível inoperacionalidade dos mecanismos previstos, não só pela incapacidade de implementação face a objetivos tão ambiciosos, mas também pela sua desadequação à dinâmica e distinta actividade urbanística / uso habitacional local. Um exemplo demonstrativo, é a ambição plasmada na Lei de Bases da Habitação, que para a sua implementação implica, a nível das orgânicas municipais, uma afetação de recursos humanos não compatível / coincidente com a realidade atual dos mesmos. Igualmente, o rácio de financiamento para a reabilitação está desajustado à degradação do edificado, principalmente a nível da eficiência energética.
- Em cada medida proposta são referidas as possibilidades de **articulação da ELH com o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e o Programa 1.º Direito**, definido pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, sendo ainda calculadas estimativas de meios financeiros a mobilizar a partir desse Programa, ou ainda de outros programas habitacionais do Estado, tais como 'Porta de Entrada' e 'Porta 65', sendo muito provável a necessidade de reforço de meios desses programas para atender às carências habitacionais existentes. No âmbito do PRR, foram consideradas as candidaturas submetidas pela CM Almada, estando a sua calendarização e o seu financiamento dependentes do seu resultado. A indefinição relativa à articulação do PRR com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito, é igualmente uma fonte de incerteza.

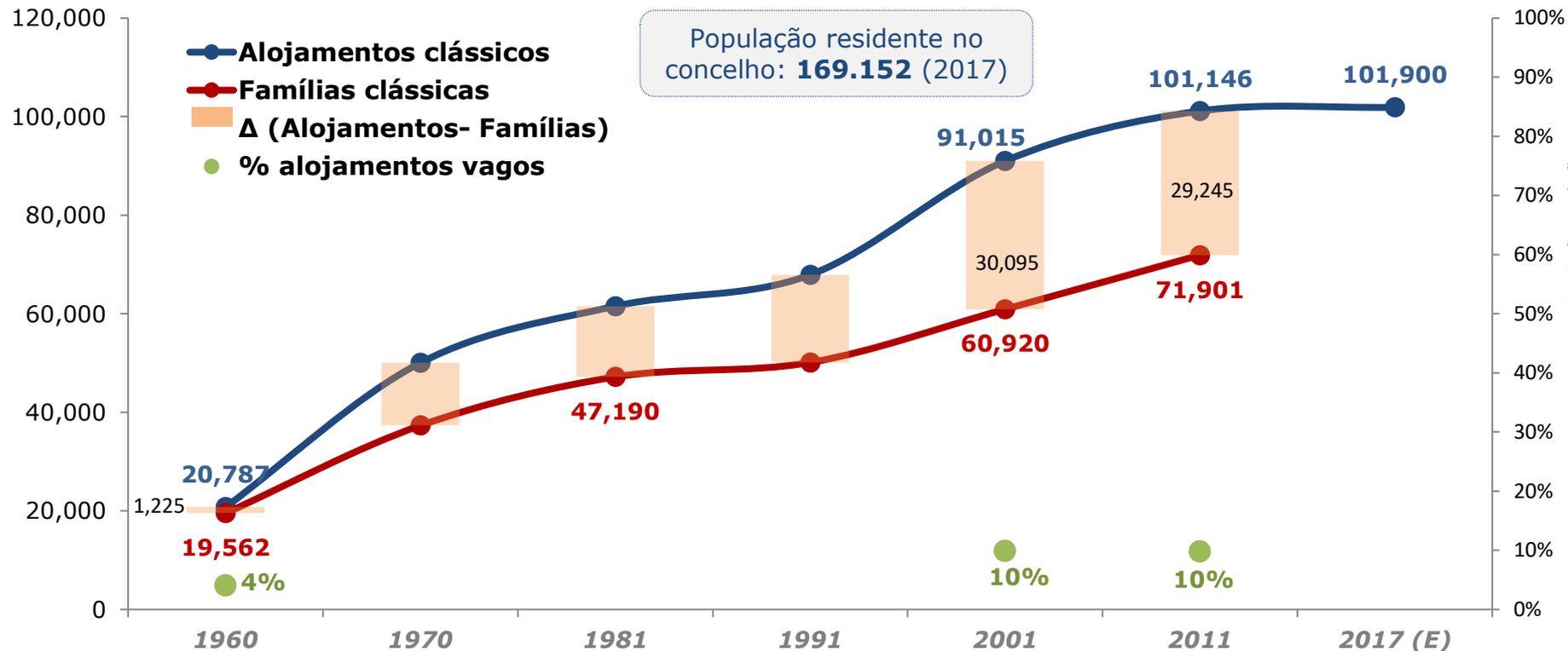
Outras notas metodológicas e limitações

- Propõem-se ainda mecanismos de **monitorização e avaliação** da Estratégia Local de Habitação, que devem ser atribuídos especificamente a uma equipa de gestão ou a unidade orgânica com atribuições na matéria, sendo proposto para análise do desempenho, a medição de: a quantidade de agregados beneficiários (sua segmentação por tipo de necessidades e por tipo de apoios), a quantidade de habitações reabilitadas ou construídas, a área de território intervencionada com melhoria do habitat, assim como indicadores adicionais de eficácia e eficiência (a designar oportunamente);
- Para além **da participação pública** no desenvolvimento no âmbito da ELH, essencialmente assegurada através de reuniões públicas dos órgãos do Município, Grupo de Acompanhamento com todos os partidos políticos com assento na Assembleia Municipal, auscultação do Conselho Local de Ação Social, prevê-se a realização de estudos de opinião quantitativos e qualitativos que envolvam a comunidade e beneficiários na conceção, implementação e melhoria contínua da ELH.
- Por fim, é importante reforçar as mudanças no mercado de habitação, com um aumento de pressão muito significativo em Almada, esta dinâmica do território.

1. DIAGNÓSTICO

1.1. Dinâmica de agregados familiares e urbana

Gráfico 1. Evolução do número de alojamentos e famílias clássicas (1960-2017)



Nota: E = Estimativa da população residente com base em anuários estatísticos do INE.

Fonte: INE - X, XII, XIV e XV Recenseamentos Gerais da População

Gráfico 2. Taxa de crescimento efetivo, migratório e natural (2001, 2009-2019)

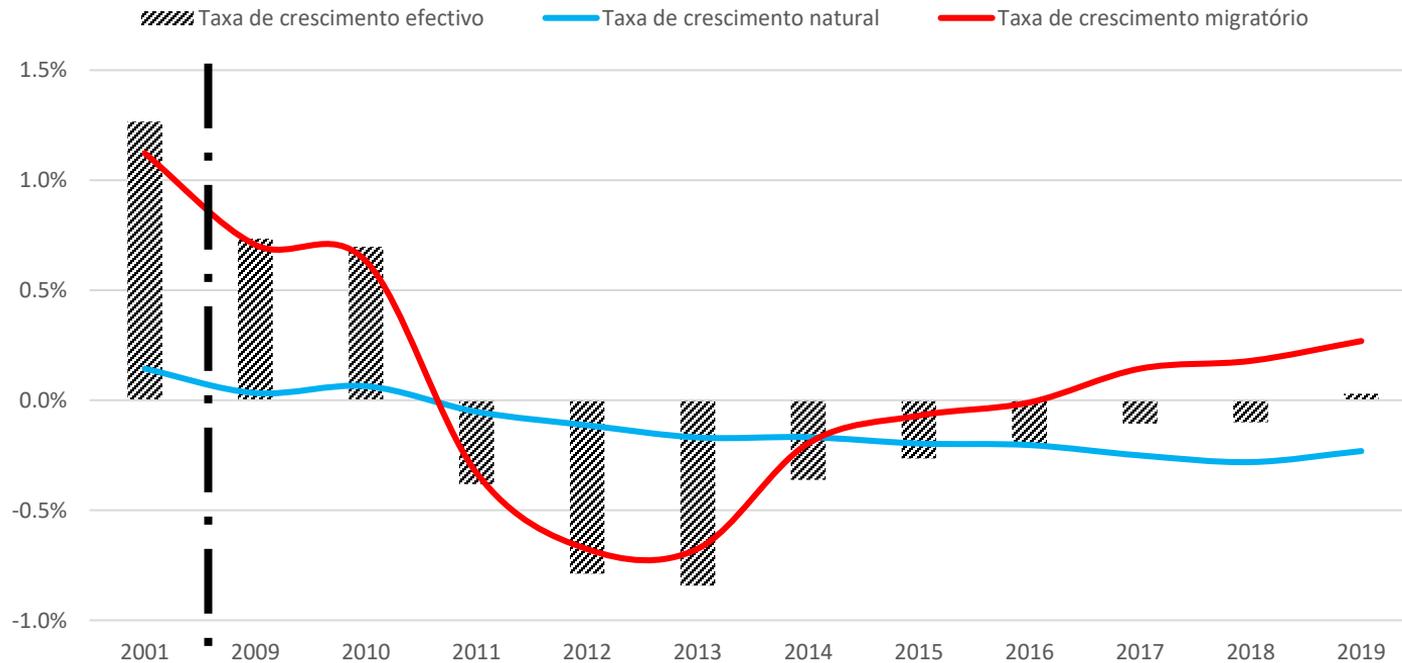
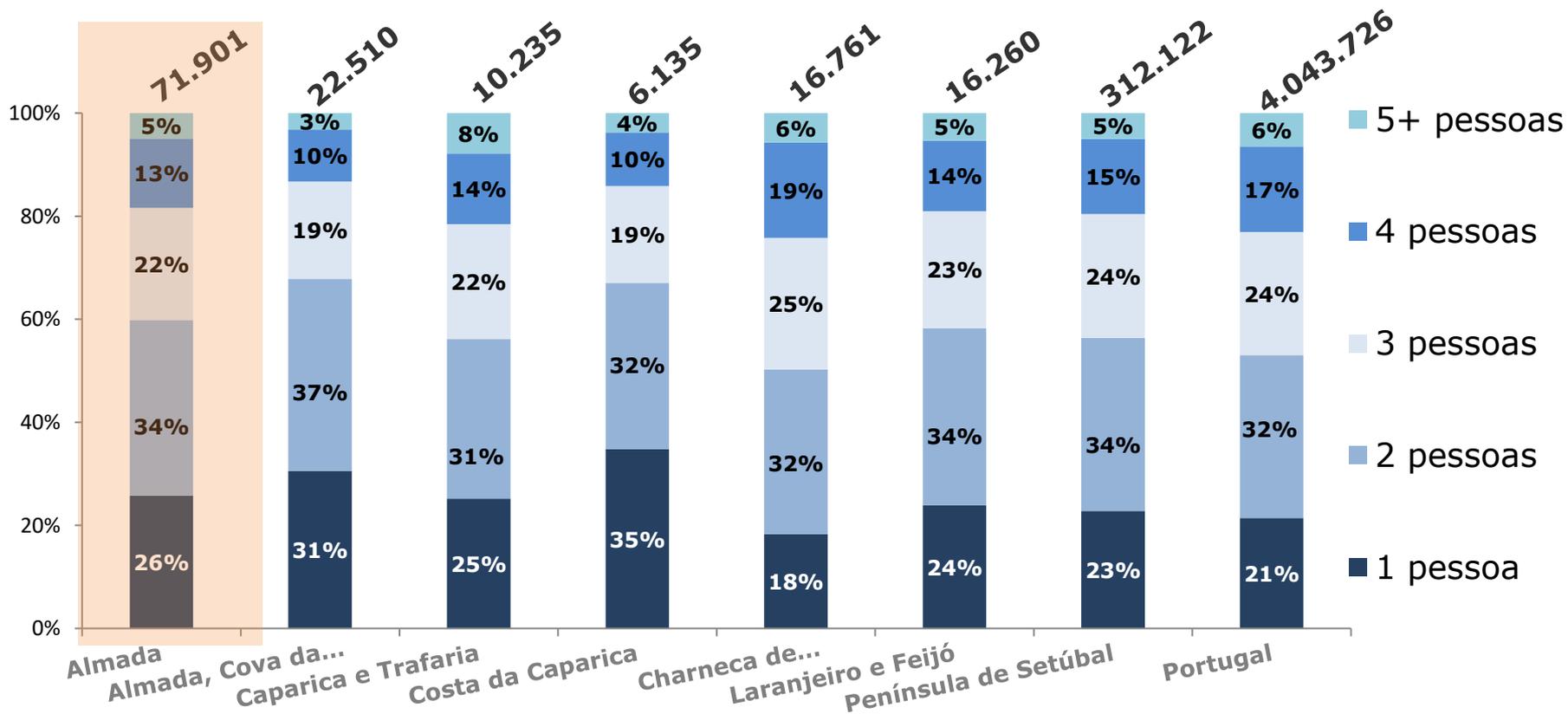
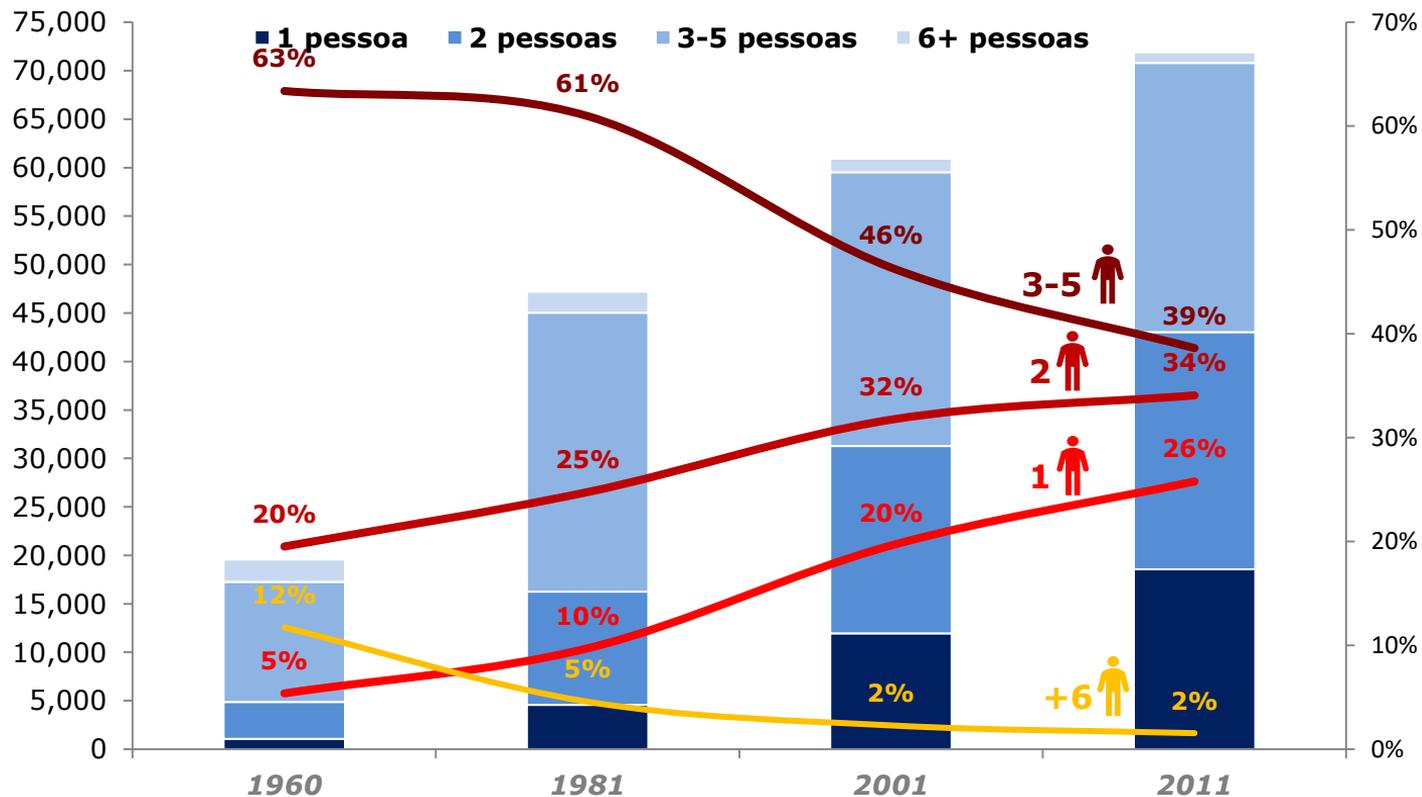


Gráfico 3. Composição (n.º elementos) das famílias clássicas (2011)



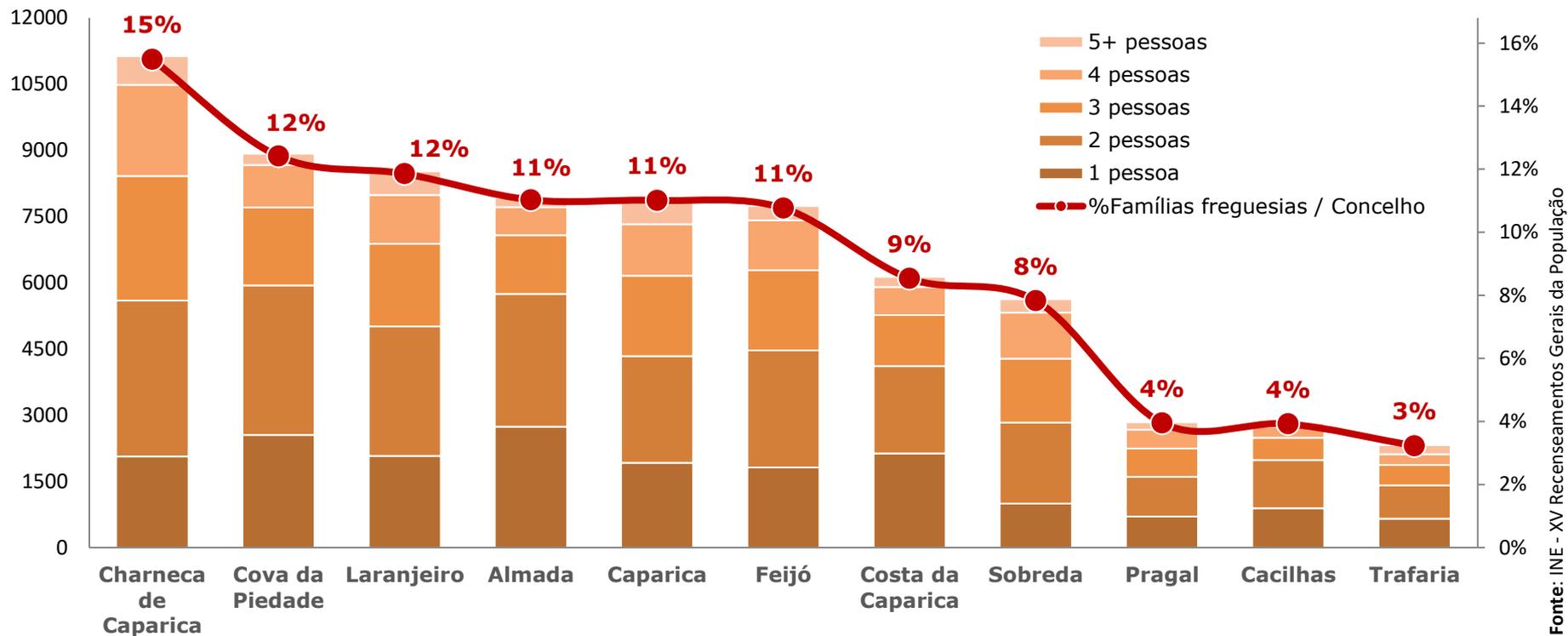
Fonte: XV Recenseamento Geral da População - Censos 2011 (INE)

Gráfico 4. Evolução das famílias clássicas e composição (1960-2011)



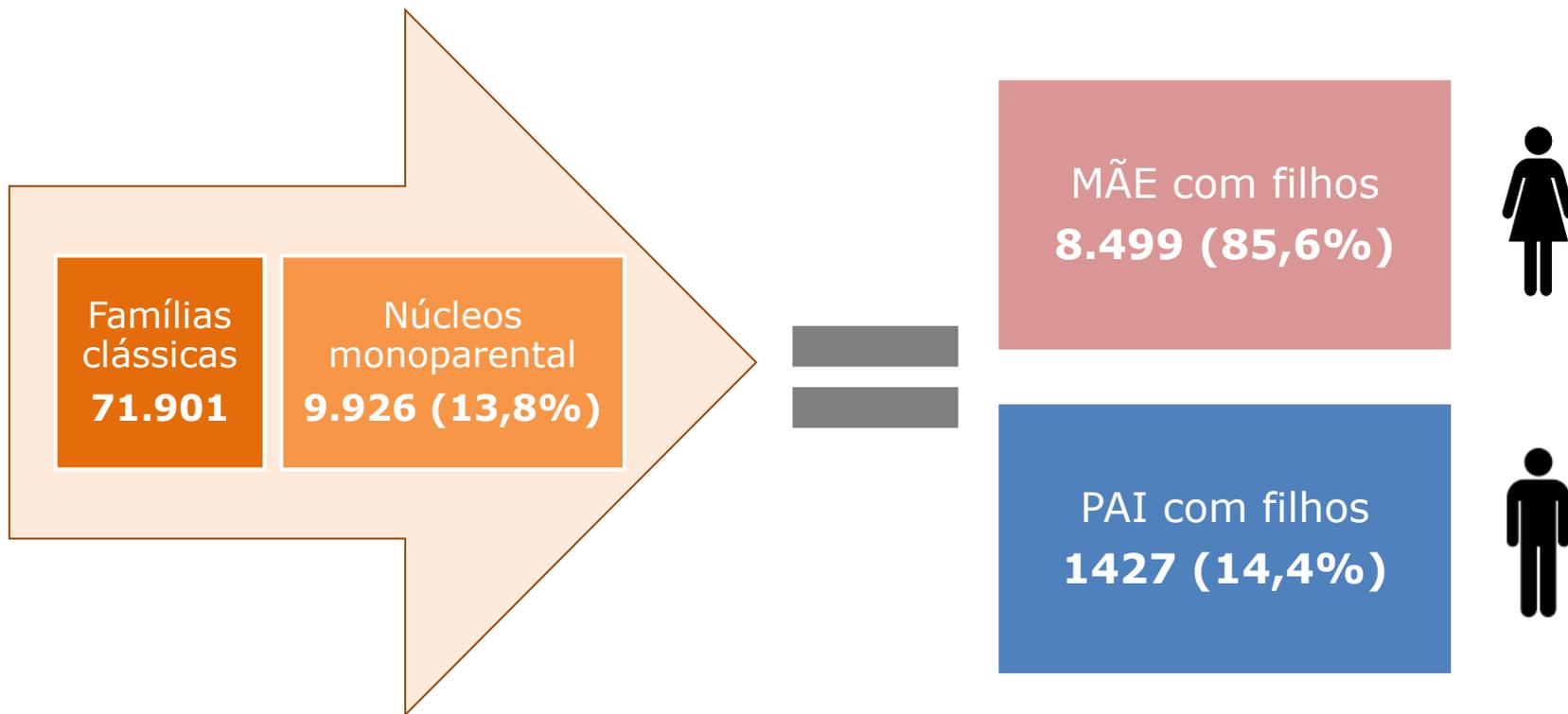
Fonte: INE - X, XII, XIV e XV Recenseamentos Gerais da População

Gráfico 5. Número de famílias clássicas e número de elementos (2011)



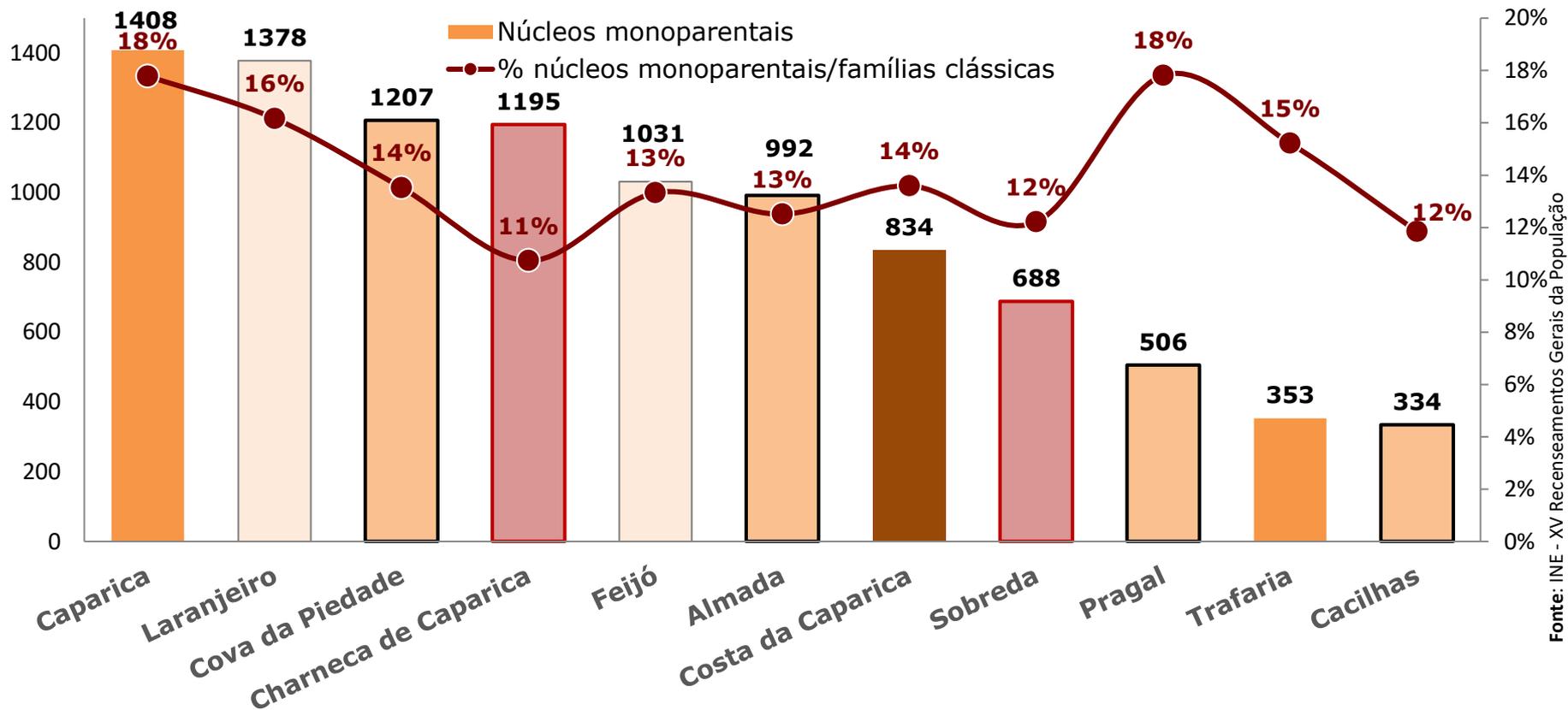
Nota: Análise estatística à escala da freguesia com base em referencial dos Censos de 2011. Dados anteriores ao processo de agregação (Lei n.º 11 -A/2013, de 28 de janeiro e no Despacho n.º 11540/2013, de 29 de agosto).

Imagem 1. Núcleos monoparentais, âmbito concelho (2011)



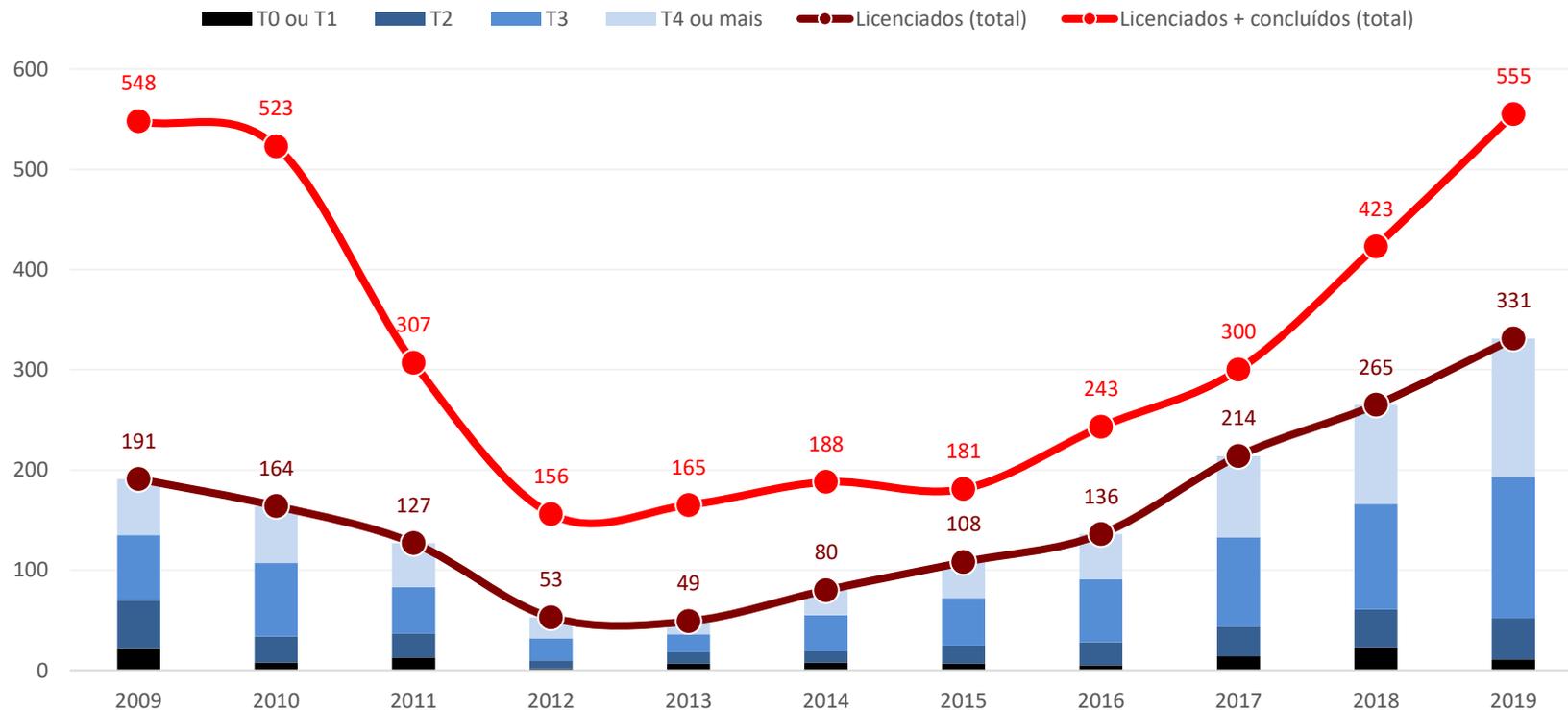
Fonte: XV Recenseamento Geral da População - Censos 2011 (INE)

Gráfico 6. Núcleos monoparentais, por freguesia (2011)



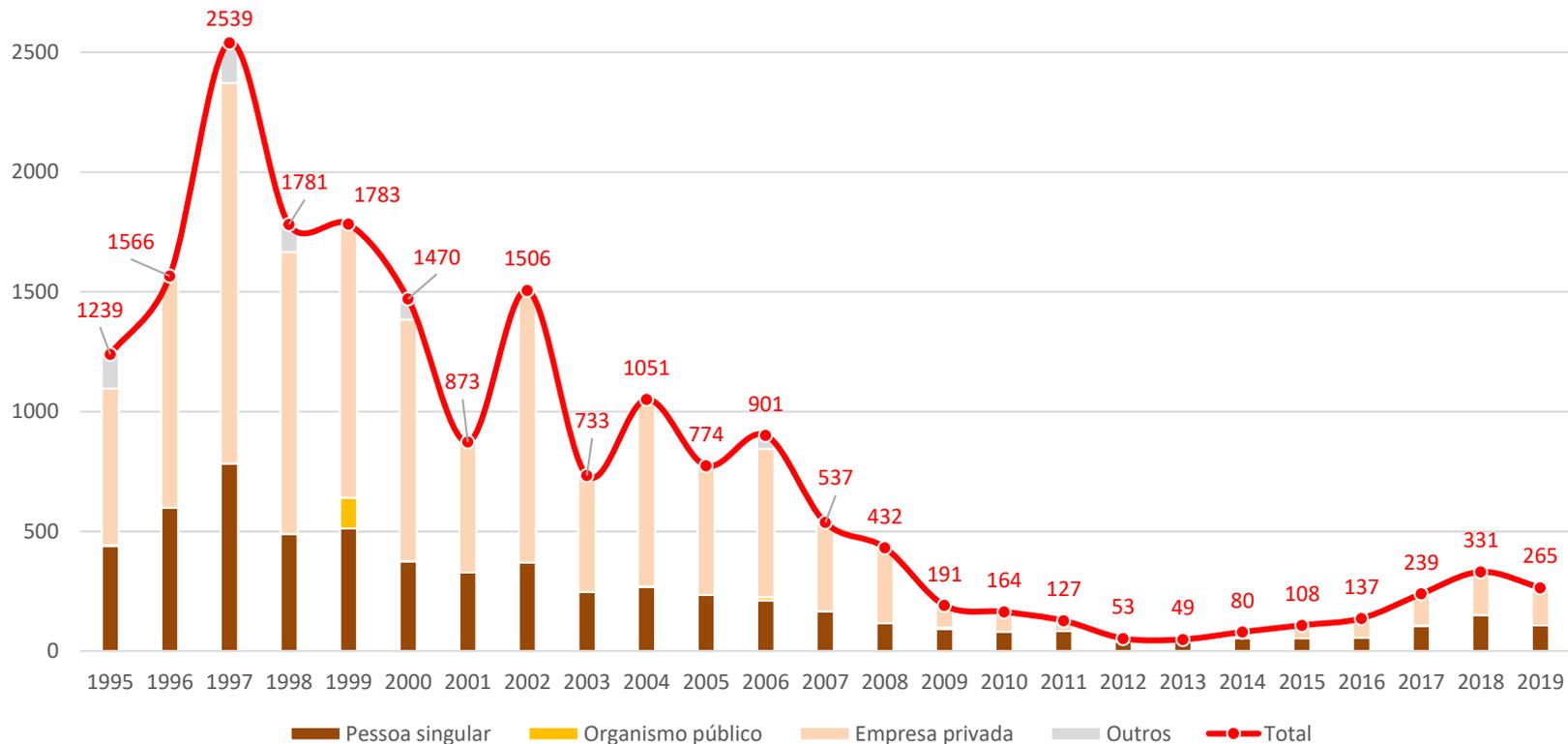
Fonte: INE - XV Recenseamentos Gerais da População

Gráfico 8. Dinâmica de evolução do licenciamento urbanístico (2007-2019)



Fonte: INE - Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Gráfico 9. Fogos licenciados por entidade promotora (1995-2019)



Fonte: INE - Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

1.2. Acesso ao mercado da habitação

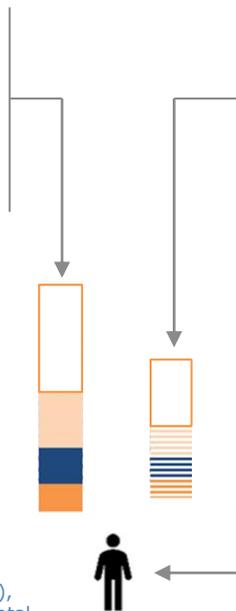
Acesso à habitação - Legenda (1 de 3)

Famílias Portuguesas: Encargo mensal com habitação calculado com base numa taxa de esforço de 30% sobre a distribuição do rendimento disponível (em duodécimos) dos agregados Portugueses.¹

Fonte: Eurostat, EU-SILC, 2017, em euros.

Trabalhadores por conta de outrem a tempo completo, que auferiram remuneração completa em 2016 (€/mês): Encargo mensal (em duodécimos) calculado com base numa taxa de esforço de 30% sobre o rendimento mensal líquido de um ou dois adultos de acordo com o tipo de agregado.²

Fonte: GEP/MTSSS - Quadros de Pessoal, em euros.

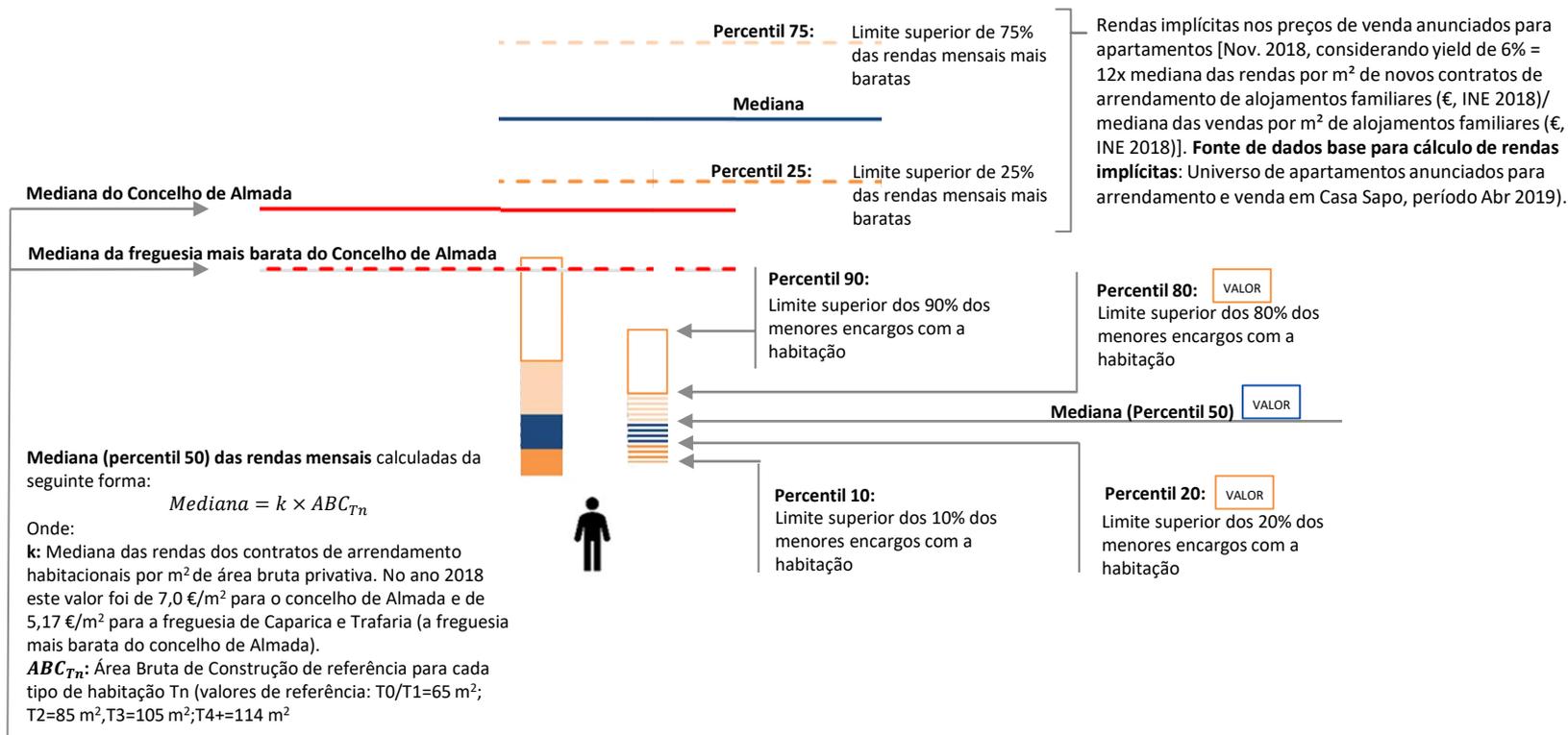


¹ Nos tipos de agregado no âmbito da Eurostat, EU-SILC (2017), foi considerado que acompanham a distribuição da população total

² O Rendimento Mensal Disponível foi estimado descontando ao Rendimento Anual Bruto (RAB): o pagamento de impostos, calculado através da aplicação da taxa efectiva de IRS do respetivo escalão de rendimento (Autoridade Tributária, 2016); e as contribuições à Segurança Social utilizando o valor de referência de 11% sobre o RAB.

Representação Iconográfica do tipo de agregado, em função da sua composição, correspondendo ao tipo constante na fonte de informação de cada uma das funções de distribuição de encargos com a habitação calculados de acordo com o indicado nesta legenda.

Acesso à habitação - Legenda (2 de 3)



Acesso à habitação - Legenda (3 de 3)

Almada cidade

Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

→ Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

Caparica e Trafaria

→ Freguesias: Caparica e Trafaria

Costa de Caparica

→ Freguesias: Costa de Caparica

Laranjeiro e Feijó

→ Freguesias: Laranjeiro e Feijó

Charneca e Sobreda

→ Freguesias: Charneca de Caparica e Sobreda

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais
- ▶ >80% dos agregados monoparentais
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos

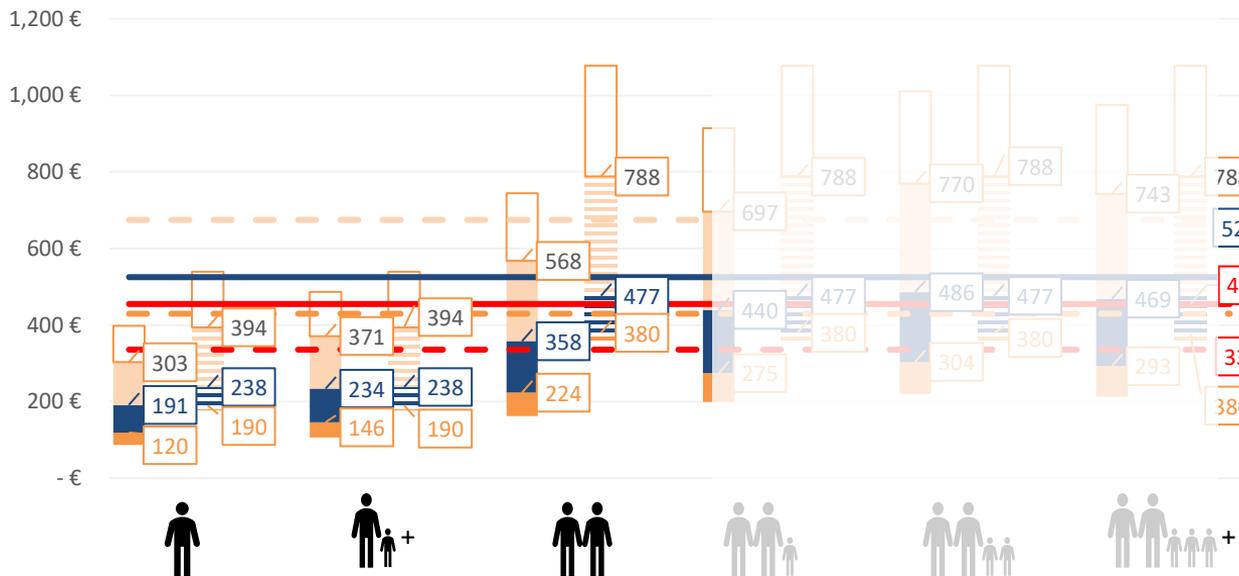
Almada cidade

Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

Habitação tipo

≤ T1

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)

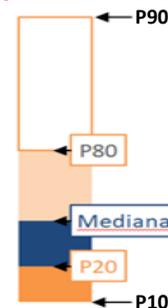


Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

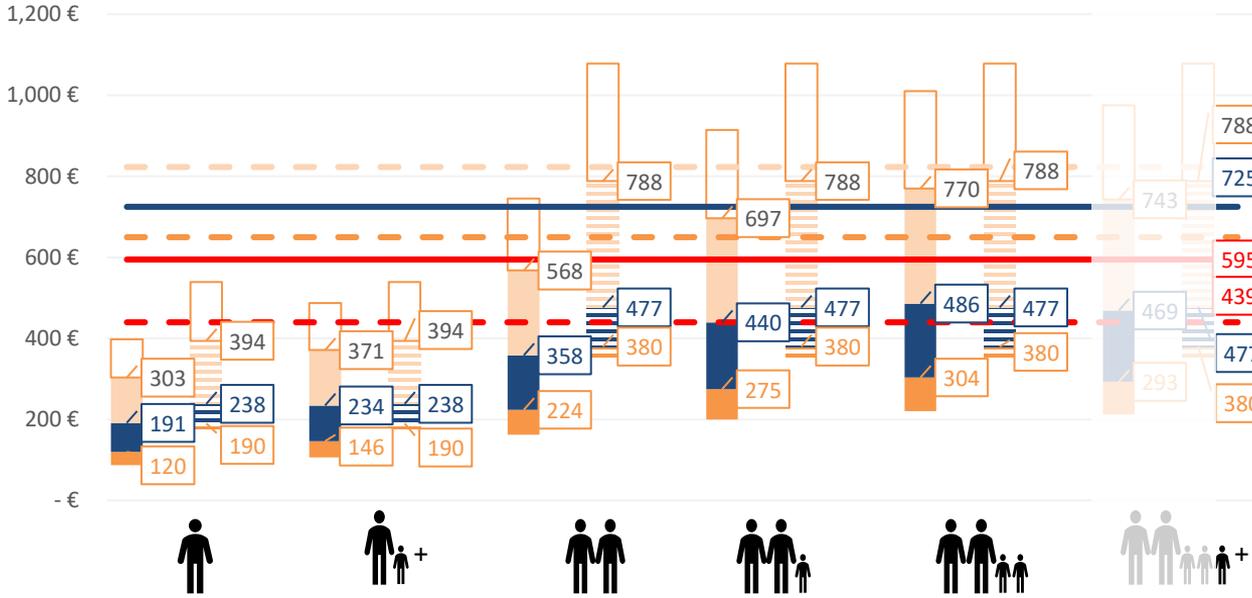
Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSS)

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Habitação tipo
T2

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

- Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)
- Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)
- Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)

Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSSS)

Copyrights by COREPLAN - Consultoria para o Desenvolvimento LDA© 2021

Almada cidade

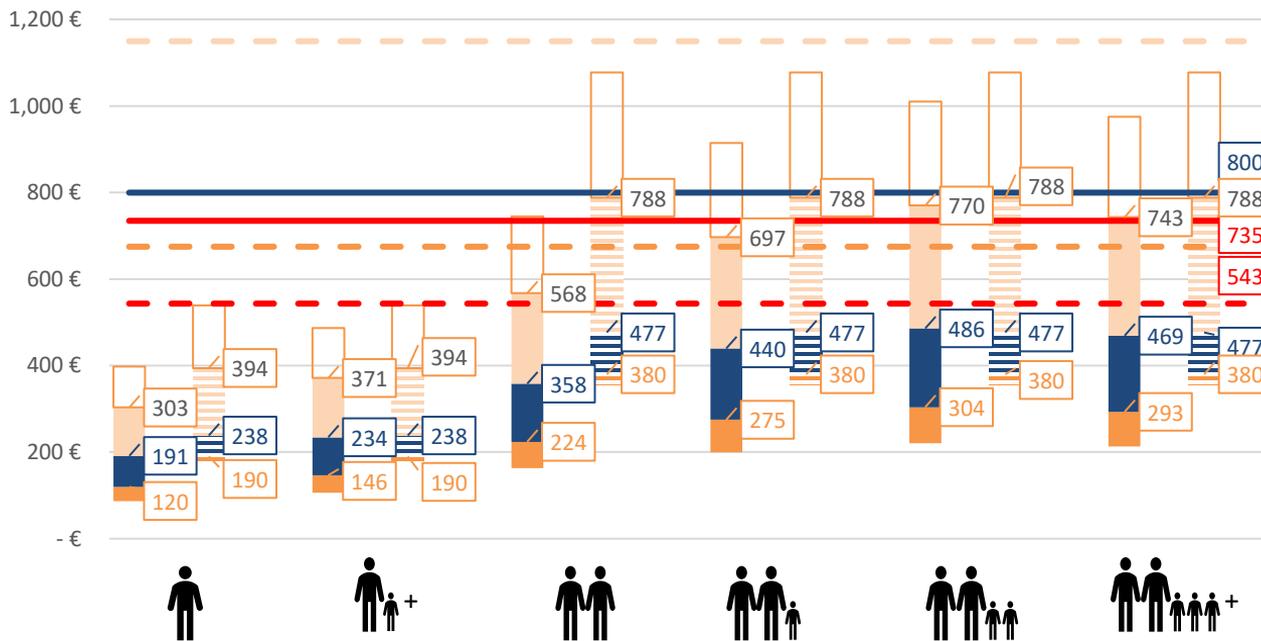
Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

Habitação tipo
T3

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)

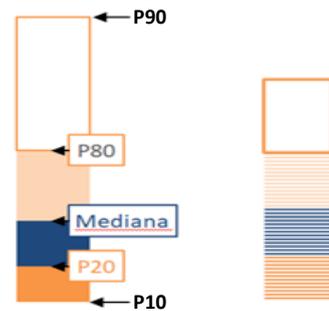


Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSSS)

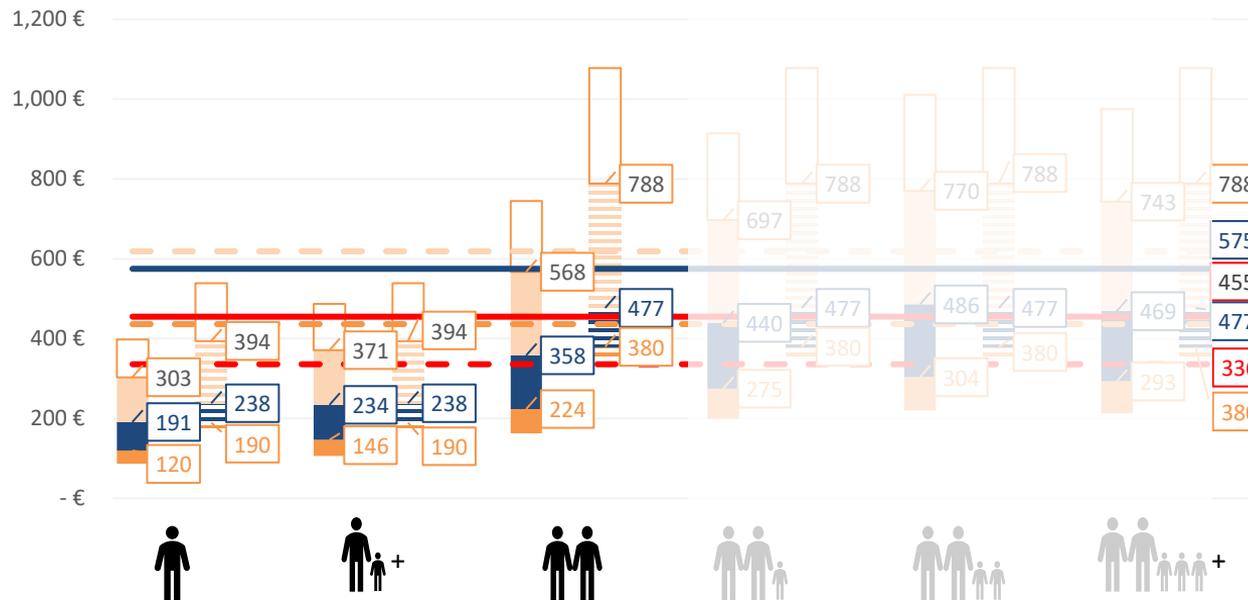
Caparica e Trafaria

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais
- ▶ >80% dos agregados monoparentais
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos

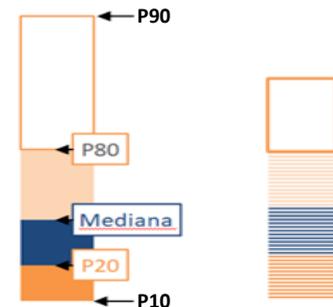
Habitação tipo
 $\leq T1$

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

- Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)
- Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)
- Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas
(Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses
(Fonte: GEP/MTSSS)

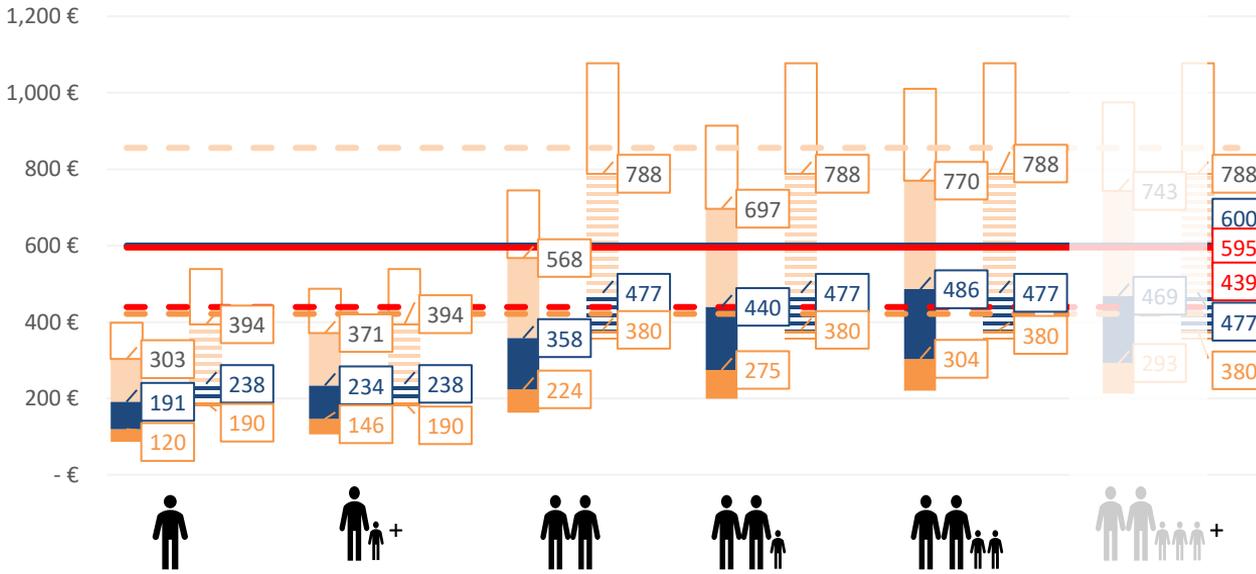
Caparica e Trafaria

Habitação tipo
T2

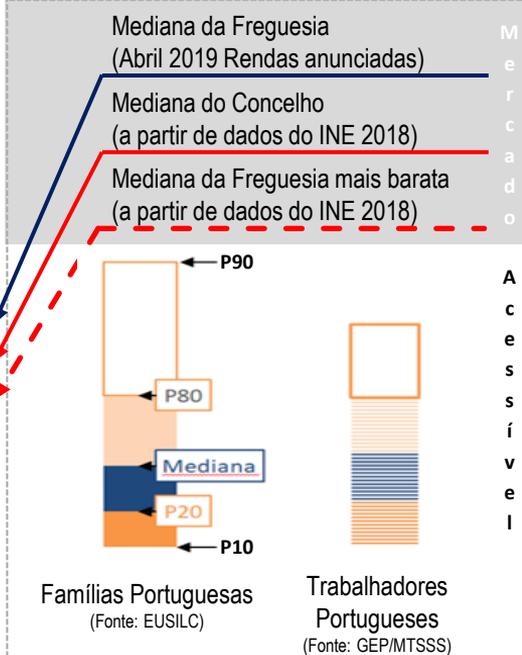
Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



Copyrights by COREPLAN - Consultoria para o Desenvolvimento LDA© 2021

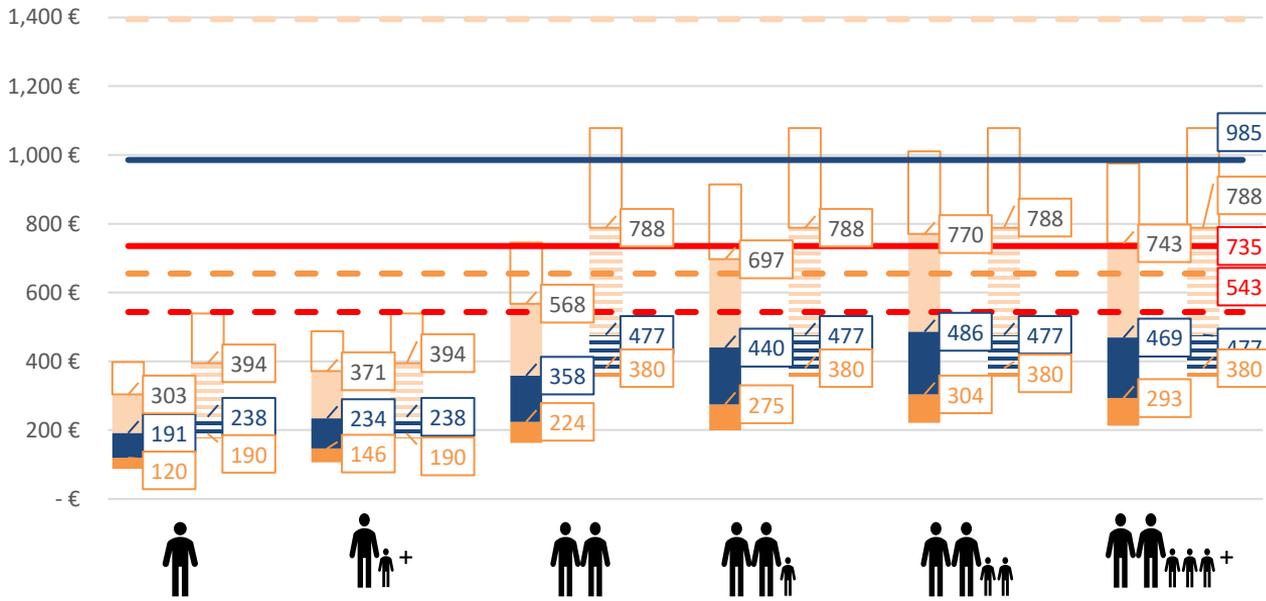
Caparica e Trafaria

Habitação tipo
T3

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

- Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)
- Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)
- Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)

Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSS)

Copyrights by COREPLAN - Consultoria para o Desenvolvimento LDA© 2021

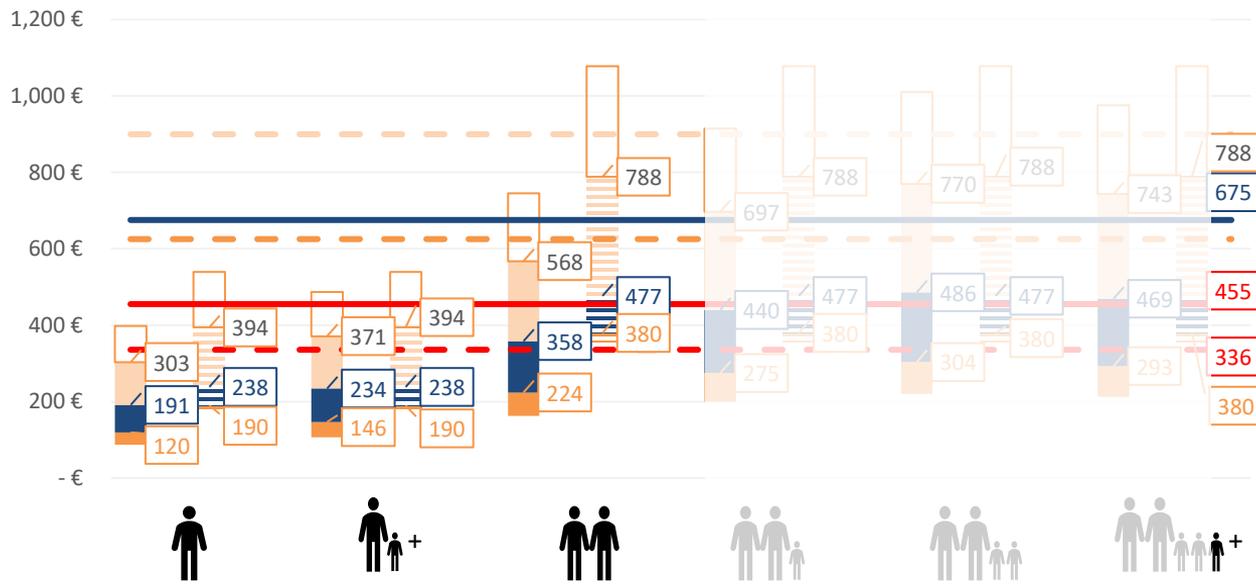
Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos

Costa de Caparica

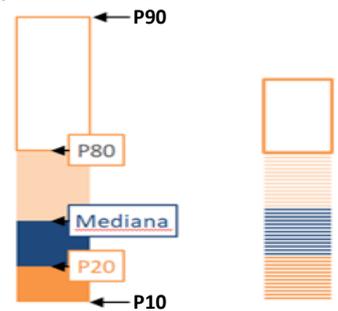
Habitação tipo
≤ T1

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

- Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)
- Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)
- Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSSS)

Copyrights by COREPLAN - Consultoria para o Desenvolvimento LDA© 2021

Costa de Caparica

Habitação tipo
T2

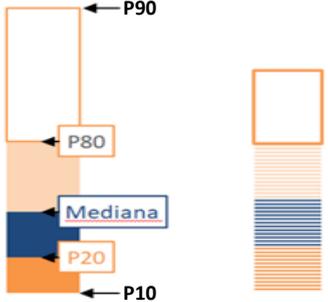
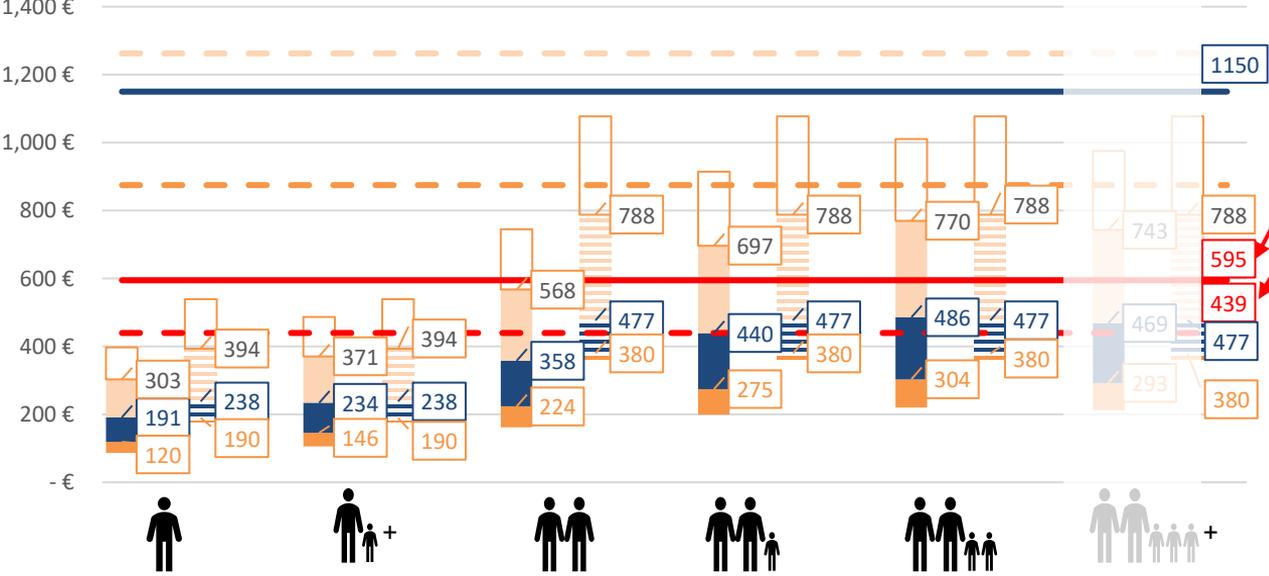
Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 90% dos agregados com dois adultos
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos e crianças

Legenda:

- Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)
- Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)
- Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSS)

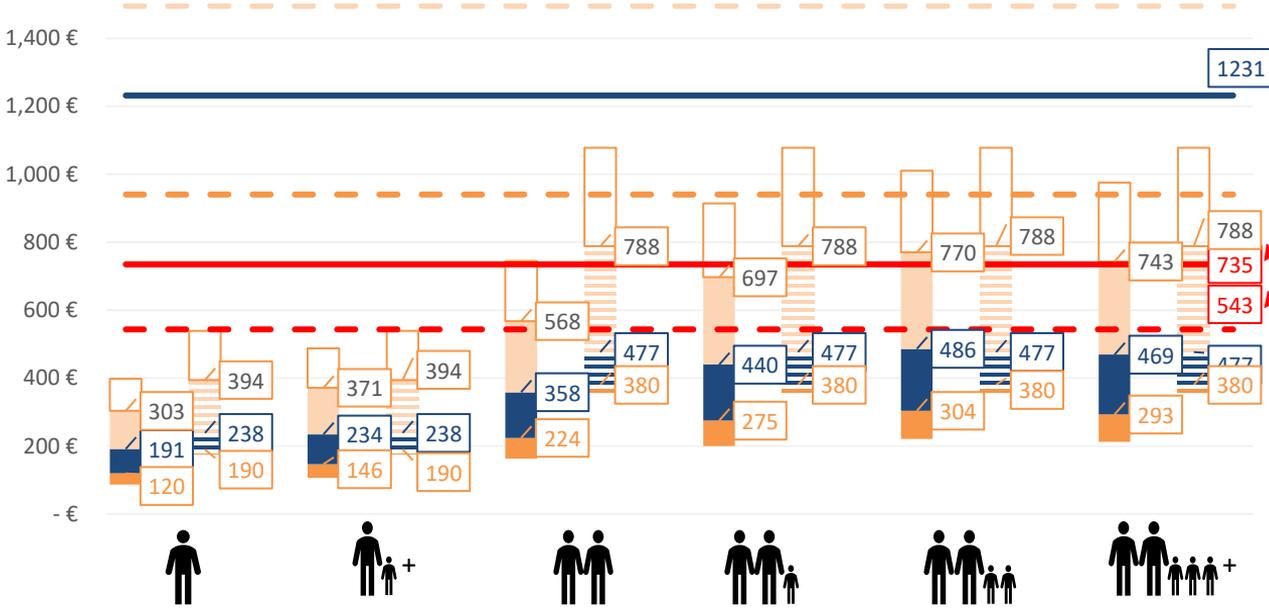
Copyrights by COREPLAN - Consultoria para o Desenvolvimento LDA© 2021

Habitação tipo
T3

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 90% dos agregados com dois adultos
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos e crianças

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

- Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)
- Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)
- Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)

P90
 P80
 Mediana
 P20
 P10

Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)
 Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSS)

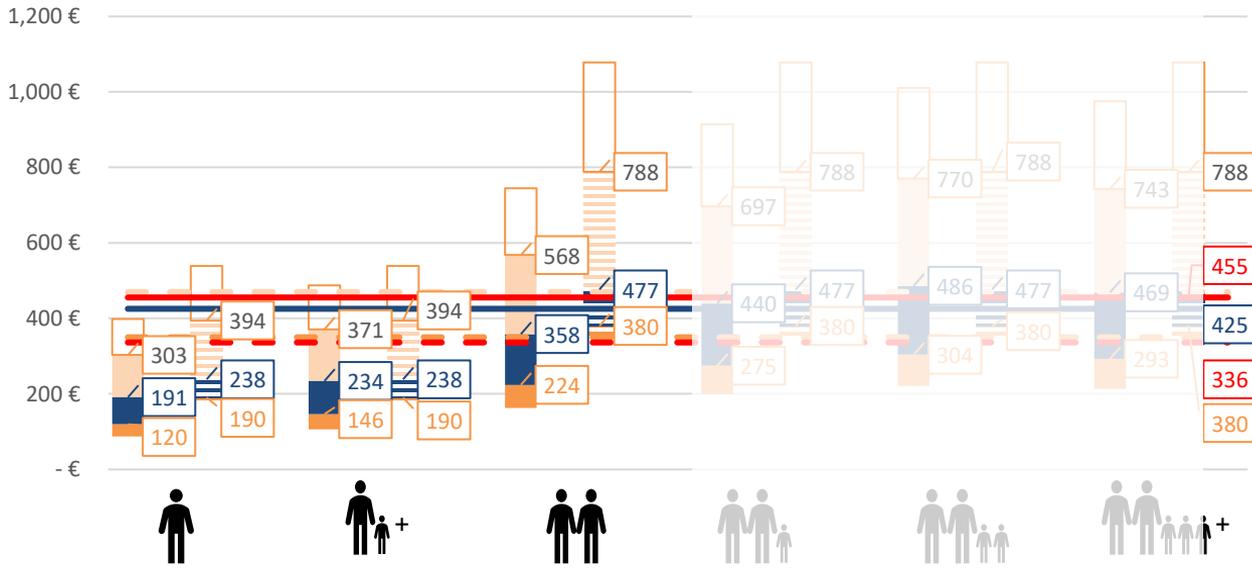
Laranjeiro e Feijó

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ >80% dos agregados unipessoais
- ▶ >50% dos agregados monoparentais
- ▶ 50% dos agregados com dois adultos

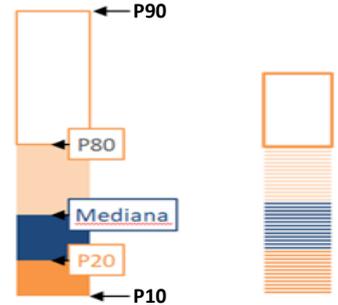
Habitação tipo
≤ T1

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

- Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)
- Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)
- Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSS)

Copyrights by COREPLAN - Consultoria para o Desenvolvimento LDA© 2021

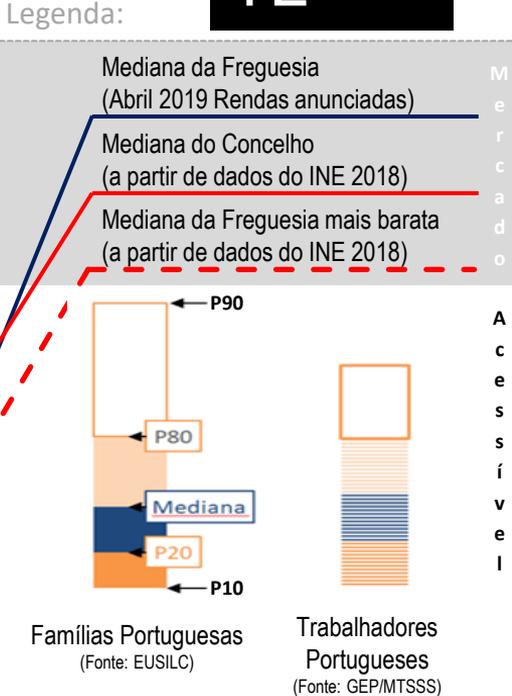
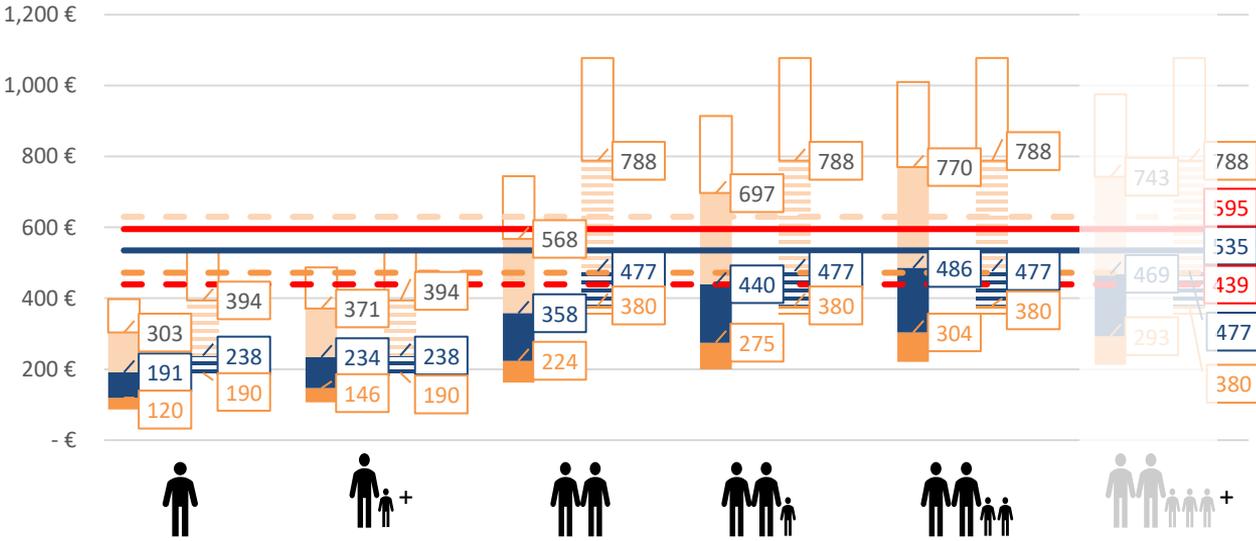
Laranjeiro e Feijó

Habitação tipo
T2

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais
- ▶ >80% dos agregados monoparentais e com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Copyrights by COREPLAN - Consultoria para o Desenvolvimento LDA© 2021

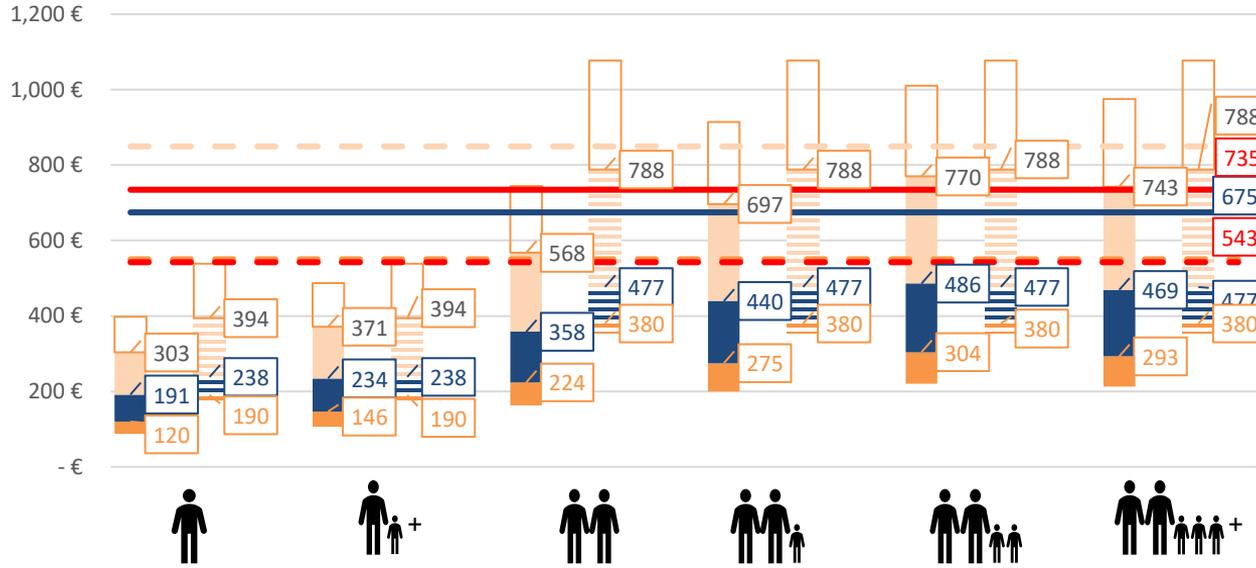
Laranjeiro e Feijó

Habitação tipo
T3

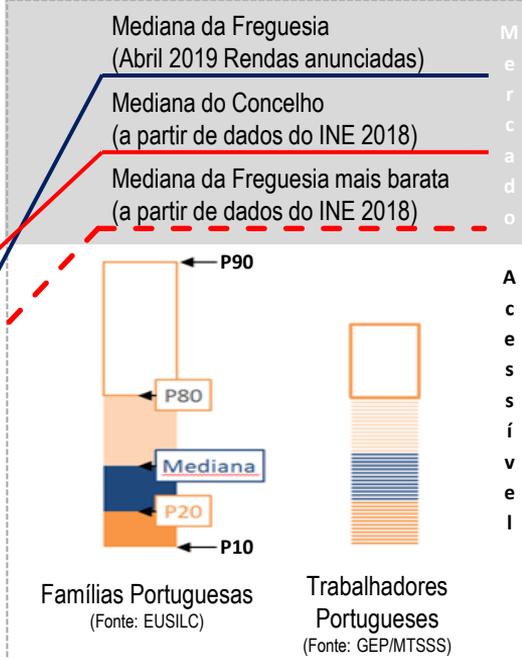
Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



Copyrights by COREPLAN - Consultoria para o Desenvolvimento LDA© 2021

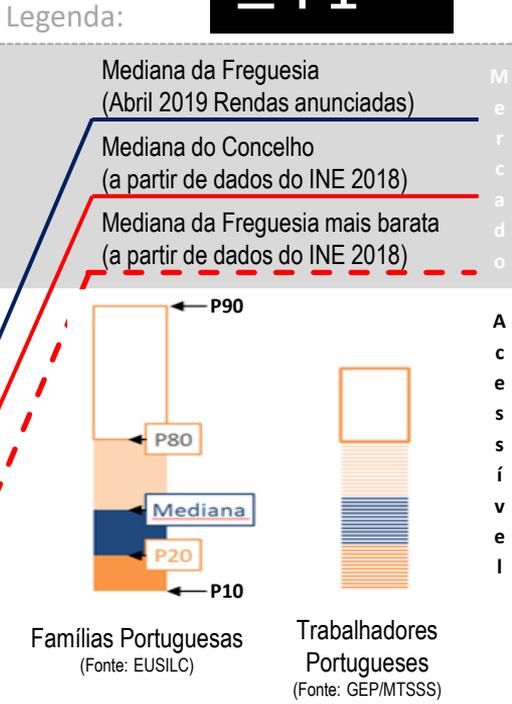
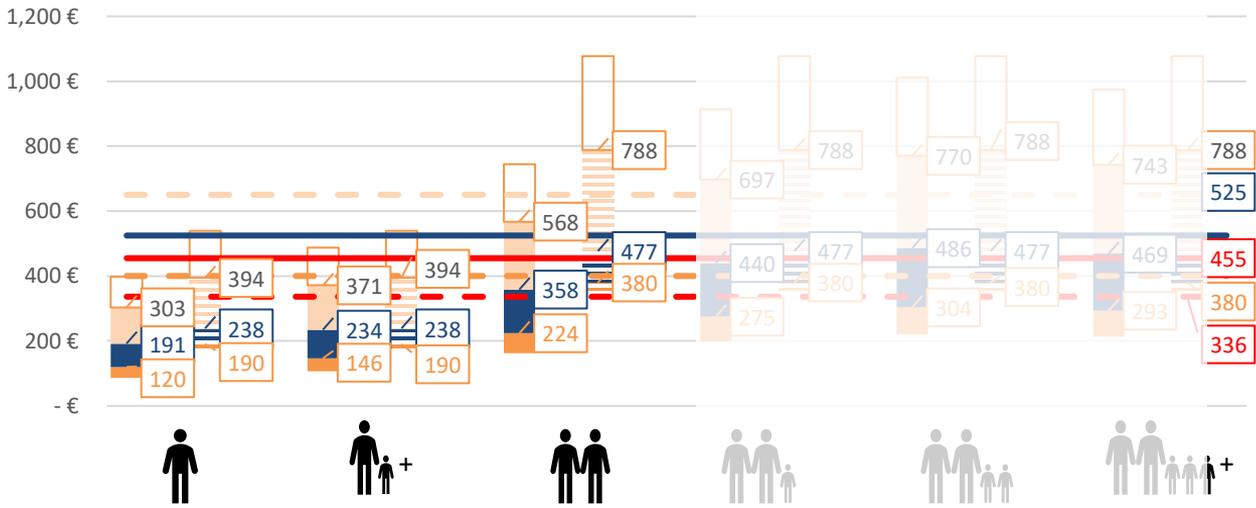
Charneca e Sobreda

Habitação tipo
≤ T1

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais
- ▶ >80% dos agregados monoparentais
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Copyrights by COREPLAN - Consultoria para o Desenvolvimento LDA© 2021

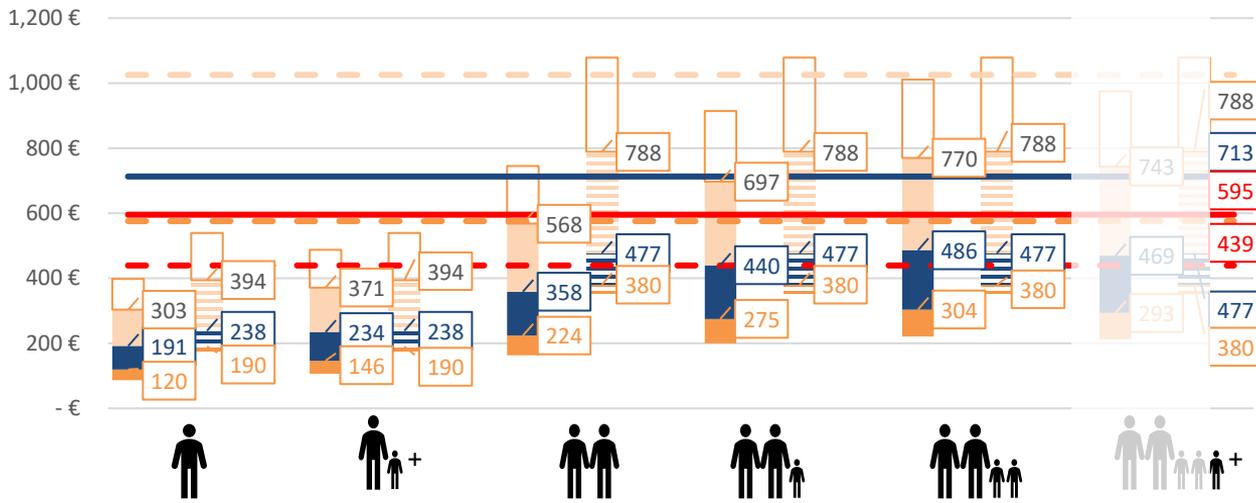
Charneca e Sobreda

Habitação tipo
T2

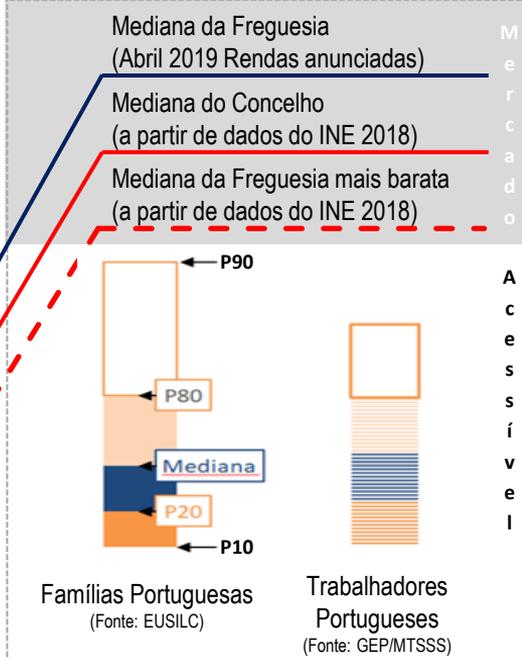
Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



Copyrights by COREPLAN - Consultoria para o Desenvolvimento LDA© 2021

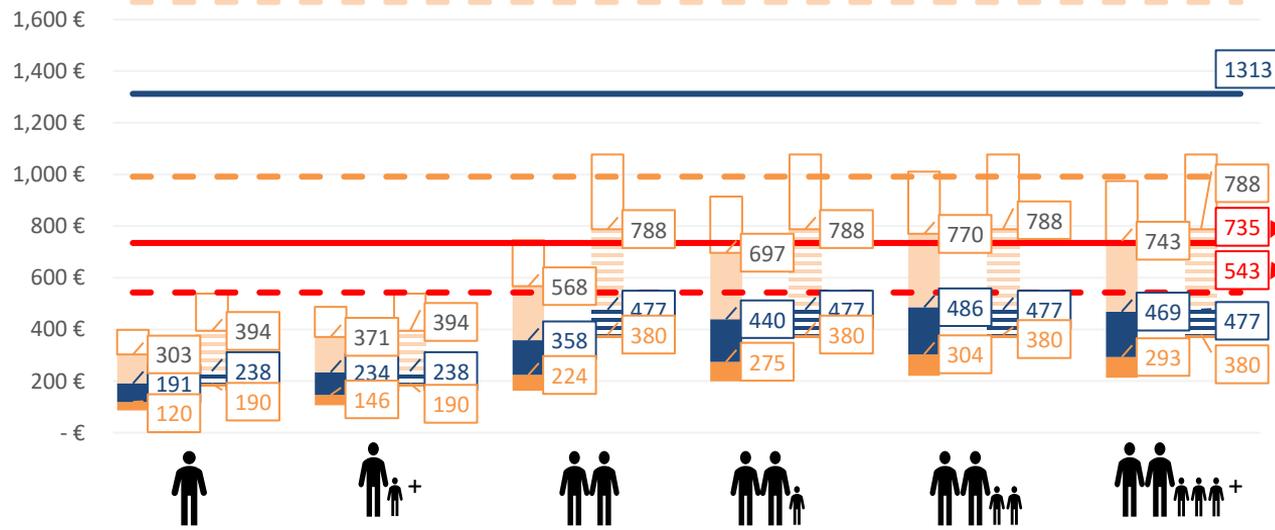
Charneca e Sobreda

Habitação tipo
T3

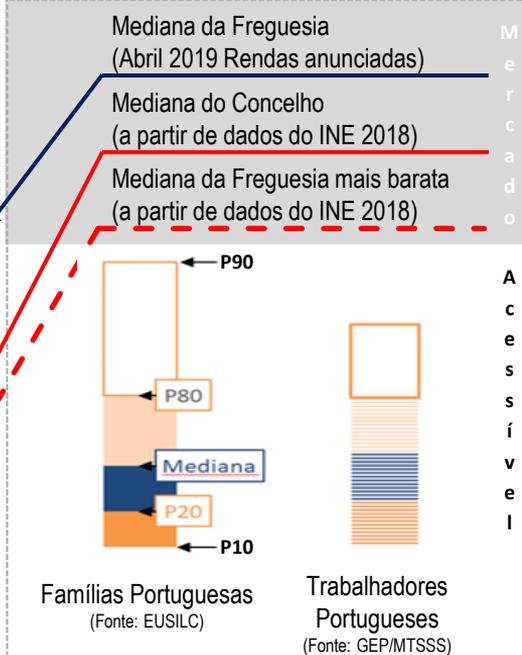
Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 90% dos agregados com dois adultos
- ▶ 90% dos agregados com dois adultos e crianças

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



Copyrights by COREPLAN - Consultoria para o Desenvolvimento LDA© 2021

Gráfico 10: Rendas na AML 2018

Fonte: Valor mediano das rendas (€/m²) de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares - 2018 (INE)

Exemplo de rendas (€/mês) para um T2 (85m²)

341 - 425

426 - 510

511 - 595

596 - 680

681 - 765

766 - 850

851 - 935

936 - 1020

1021 - 1105

1106 - 1190

1191 - 1275

Legenda:
(Renda mensal Habitação, €/m²)

4 - 5

5 - 6

6 - 7

7 - 8

8 - 9

9 - 10

10 - 11

11 - 12

12 - 13

13 - 14

14 - 15

**Almada
(Concelho)**

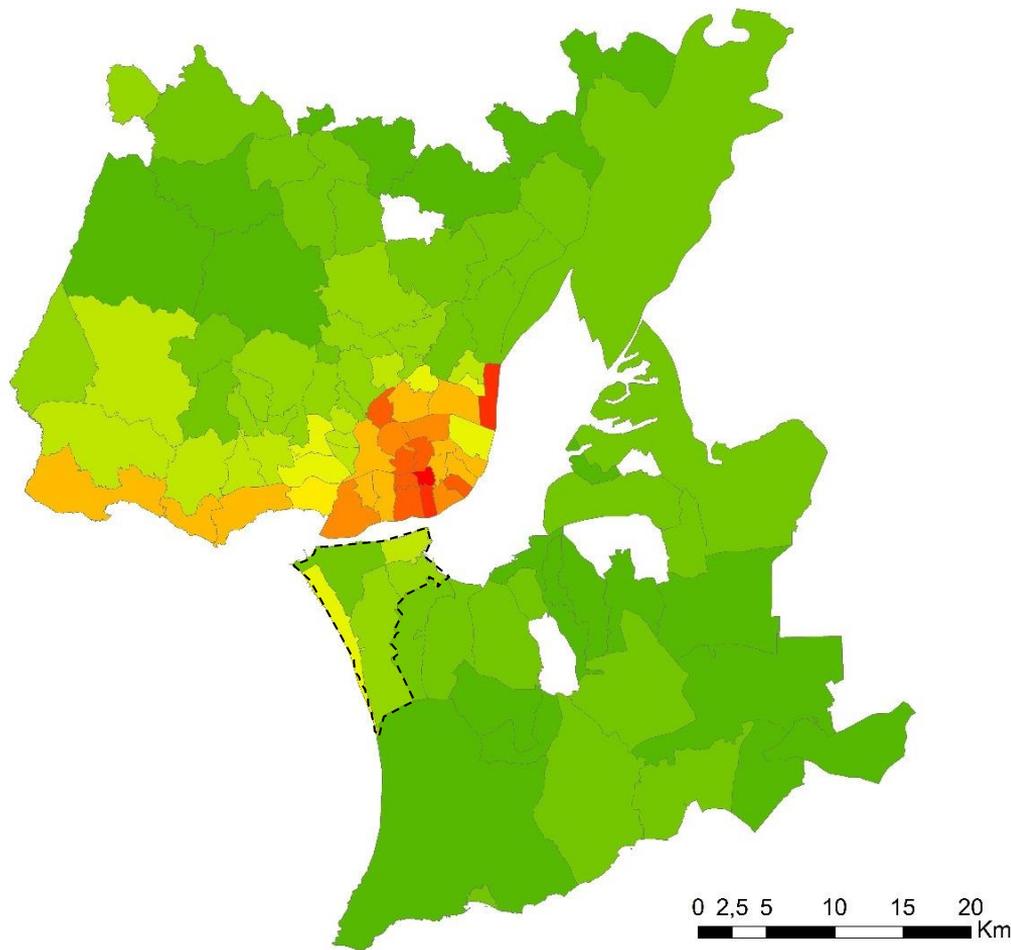


Gráfico 11: ALMADA, aumento das rendas superior a 10% na maioria das freguesias entre 2017 e 2018.

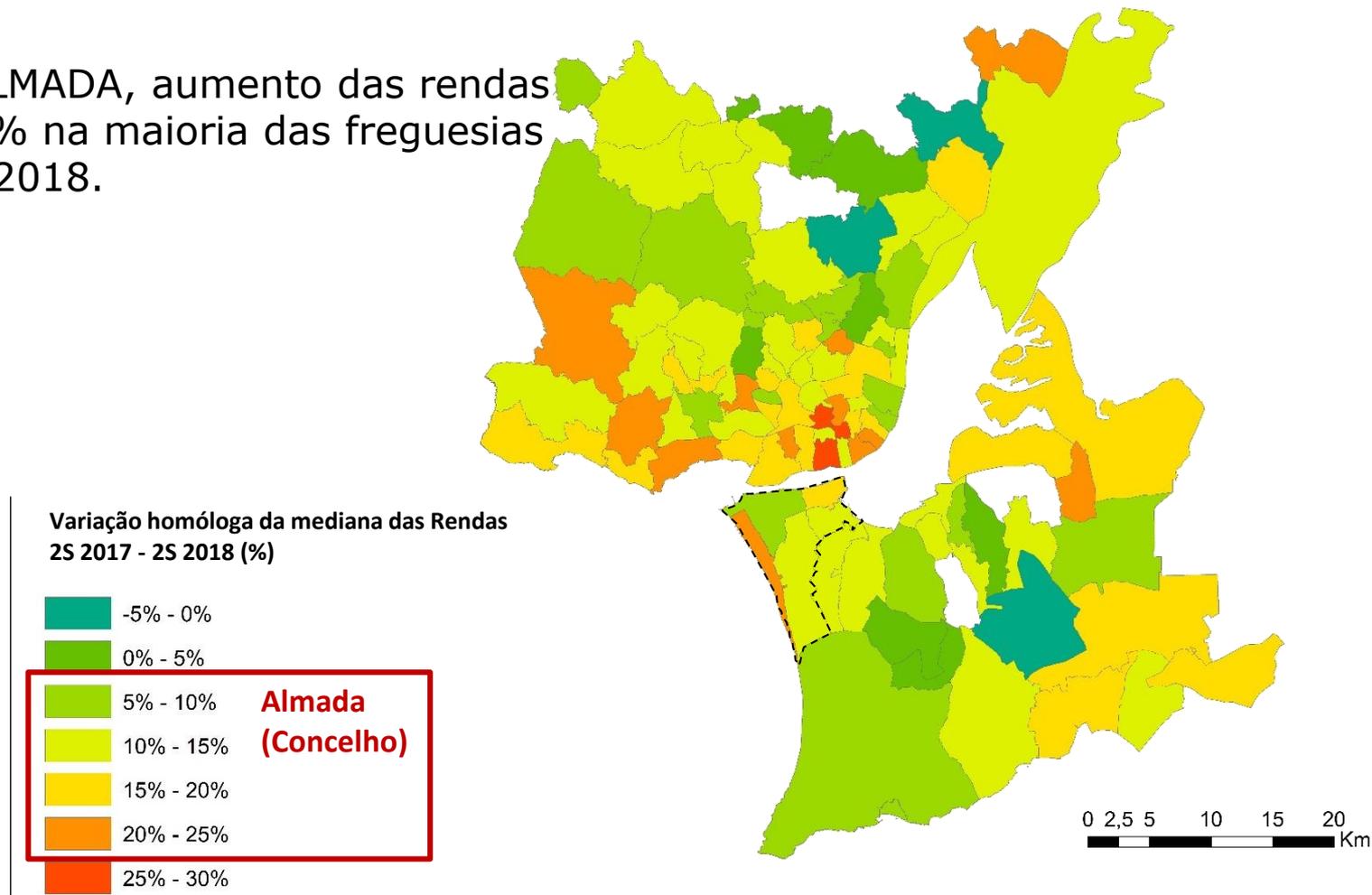
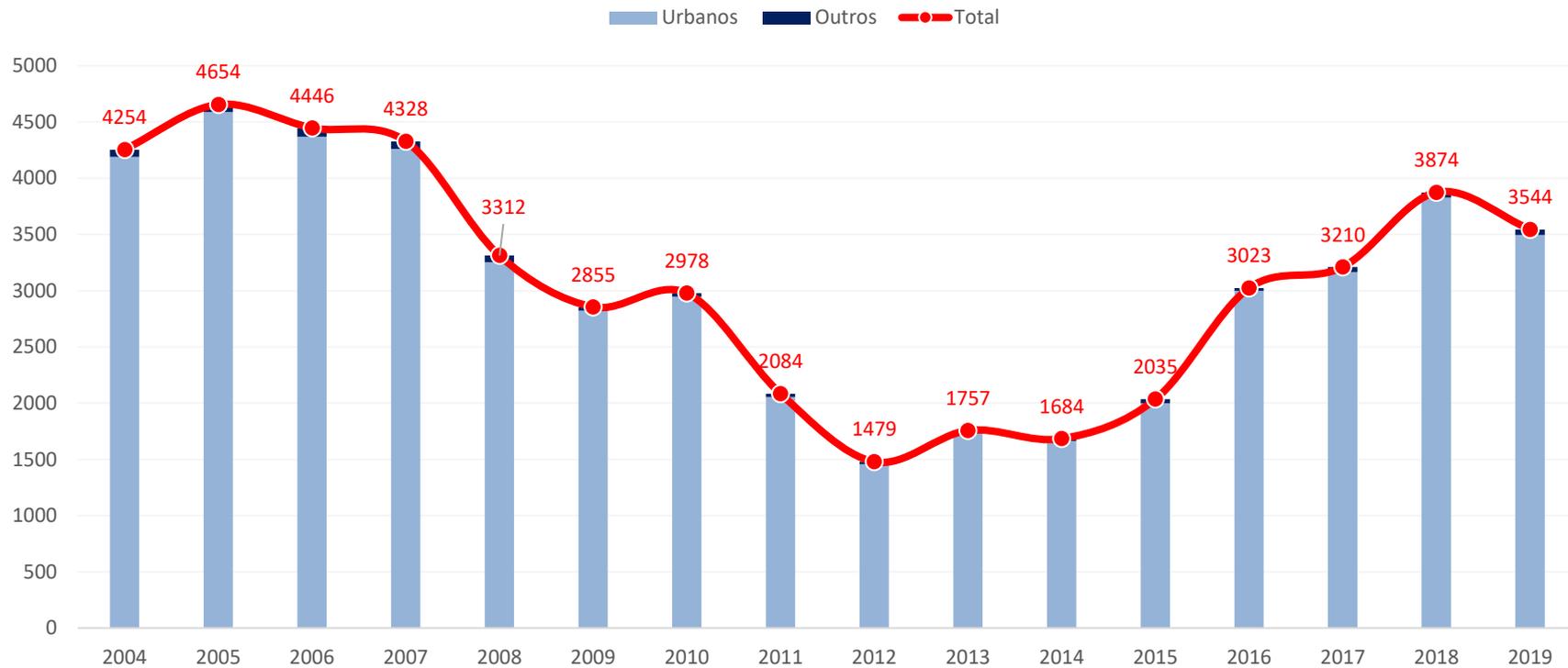


Gráfico 12. Contratos de compra e venda de prédios urbanos (2004-2019)



Fonte: INE - com base em DGPI, Operações sobre imóveis.

Gráfico 14. Novos contratos de arrendamento de habitações (2017-2020)

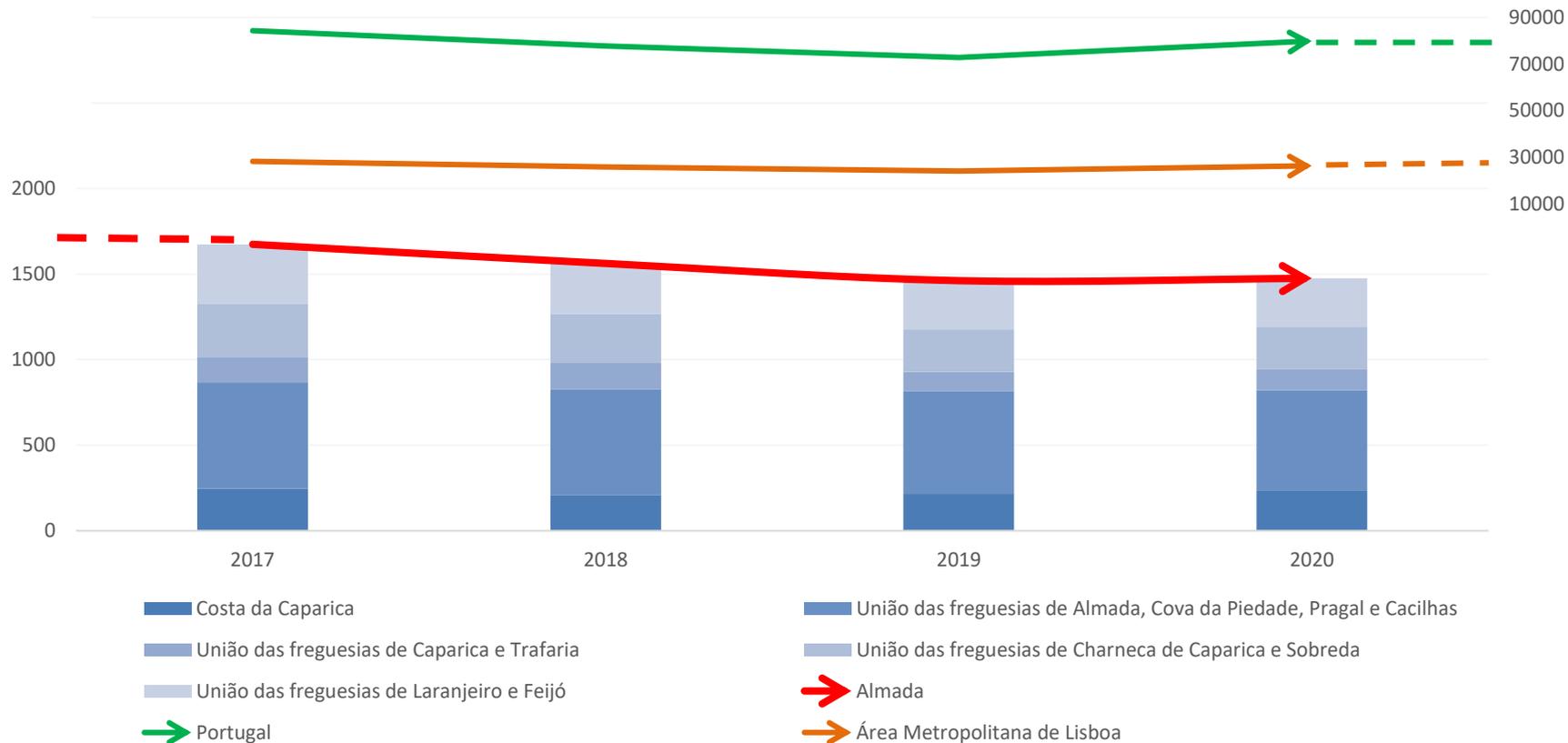
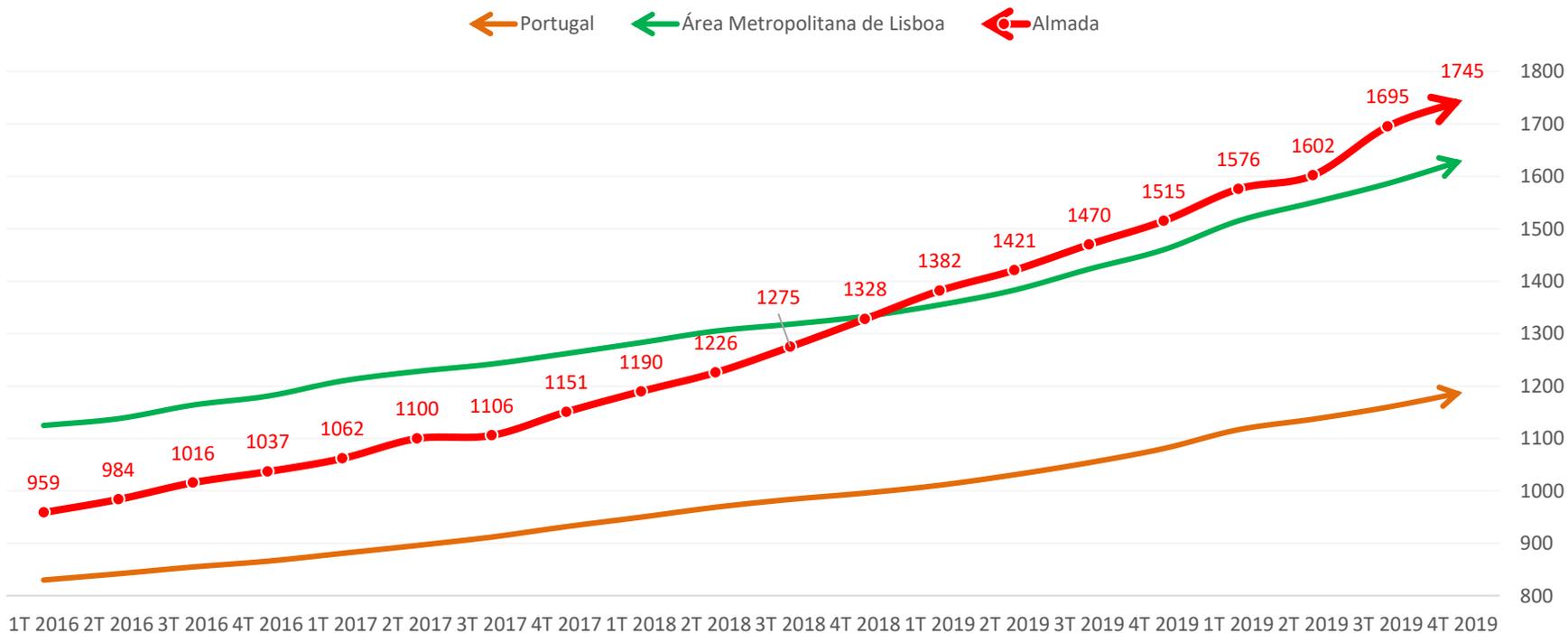


Gráfico 13. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos (1T 2016 - 4T 2020)



Fonte: INE - Estatísticas de preços da habitação ao nível local.

Imagem 3. Referência ao aumento dos preços de acesso à habitação em relatório, de 2018, do Fundo Monetário Internacional (FMI) sobre Portugal

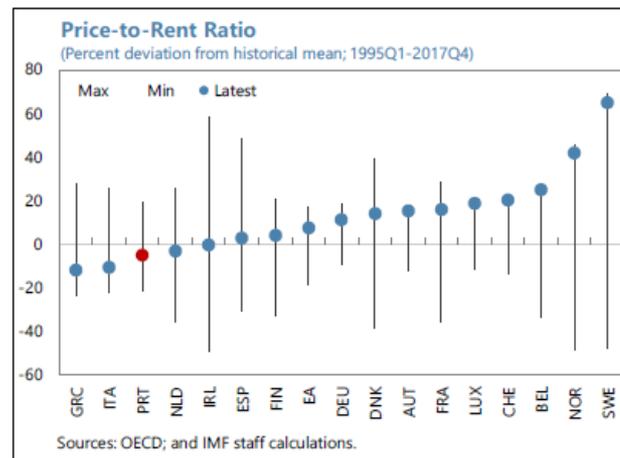
16. Housing prices continue to increase, but there is no significant overvaluation yet.

Following a decline of 18 percent in real terms over 2010–13, housing prices have since increased by about 20 percent in real terms (7.9 percent in 2017), especially in Lisbon, Porto and the Algarve region.⁷

While the increases have been driven largely by transactions on existing dwellings by non-residents, the share of housing transactions financed by Portuguese mortgages has been growing since 2015 (reaching 41 percent in the last quarter of 2017).

Estimates in the ECB's May 2018 *Financial Stability Review* suggest that there are incipient signs of overvaluation in the residential real estate market.

The authorities should continue to improve the quality of real estate data and related analytical tools, and to monitor mortgage markets and the evolution of risks to banks from developments in real estate markets.



1.3. Síntese de necessidades habitacionais

Estimativas com base em dados agregados e com necessidade de atualização

Nr de agregados por tipo de necessidade habitacional no período 2019-2029 (diagnóstico Março 2019 / atualizado com candidaturas PRR)

Realojamento de residentes em áreas de risco (1)	Realojamento de residentes em barracas (1)	Realojamento de residentes em barracas em áreas de risco (1)	Segmentos prioritários sem acesso ao mercado de Almada (2)	Residentes em conjunto urbano consolidado degradado (1)	Reabilitação de habitação de interesse social (3)	Total
547	812	442	2,100	496	5,007	9,404

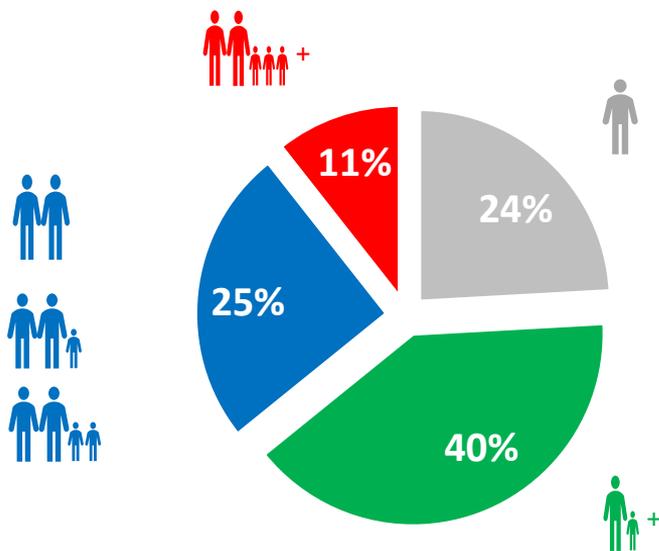
Observações:

- (1) Dados fornecidos pela CMA/ Divisão de Habitação e Divisão de Instrumentos de Gestão Territorial e Planeamento a 7/3/2019 e atualizados com as candidaturas ao PRR.
- (2) Valor a estimar com base na atualização e confirmação de candidaturas a apoios para acesso a habitação em Almada (e.g. no âmbito do regulamento Habit'Almada, no qual já foram recebidas ~1390 candidaturas, referentes ao período de 02/2020 a 06/2021). Foi considerado um valor de 2.000 habitações para 10 anos para assegurar uma provisão de recursos para este efeito. A este valor acrescem 100 (~99) agregados referenciados junto da CMA/ Divisão de Habitação (Julho de 2021), referente a pessoas em situação de sem abrigo.
- (3) Número de habitações de interesse social, de propriedade pública. Relativo ao parque habitacional de propriedade pública não municipal, com informação ainda reduzida sobre necessidades de reabilitação, considerou-se que pelo menos existe necessidade de reabilitação ligeira.

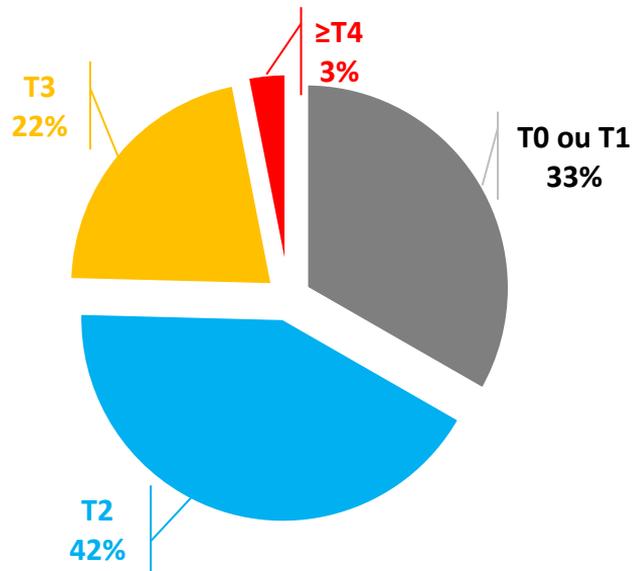
Regulamento Habit'Almada (1/2)

Estimativas com base em candidaturas referentes ao período de 02/2020 a 06/2021 | 1390 candidaturas

Tipologias dos agregados familiares (candidatos)



Tipologia padrão das necessidades de habitação



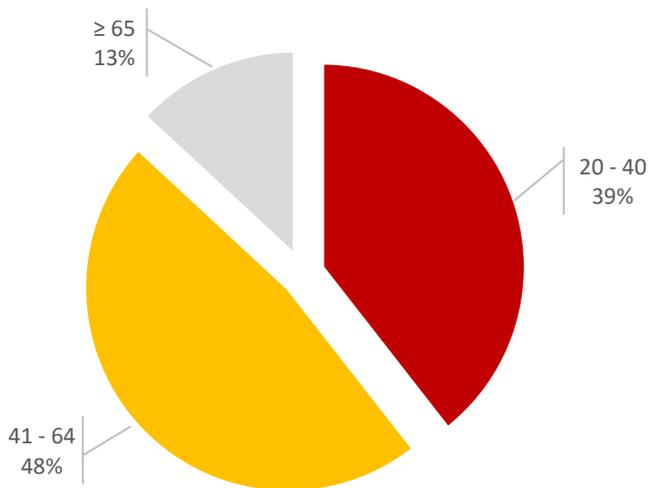
De acordo com as candidaturas ao arrendamento de habitações municipais no âmbito do Habit'Almada:

- (1) Valores calculados de acordo com as respostas (i.e., campos de preenchimento) devidamente preenchidas e analisadas.
- (2) Dados fornecidos pela CMA/ Divisão de Habitação a 23/06/2021.

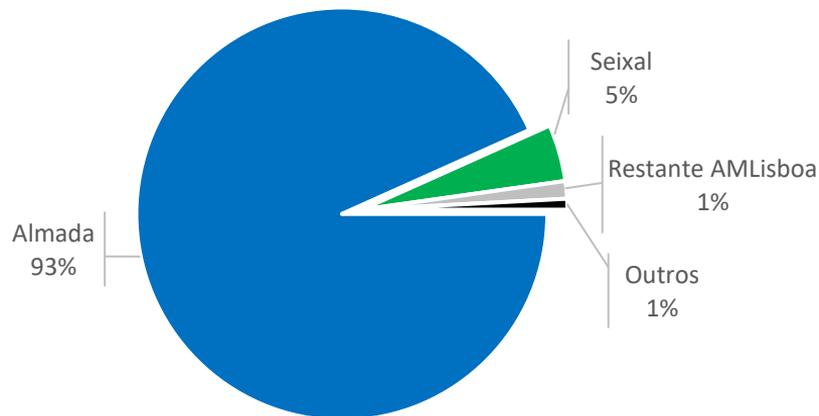
Regulamento Habit'Almada (2/2)

Estimativas com base em candidaturas referentes ao período de 02/2020 a 06/2021 | **1390** candidaturas

Faixa etária da(o) candidata(o)



Local de residência dos candidatos



De acordo com as candidaturas ao arrendamento de habitações municipais no âmbito do Habit'Almada:

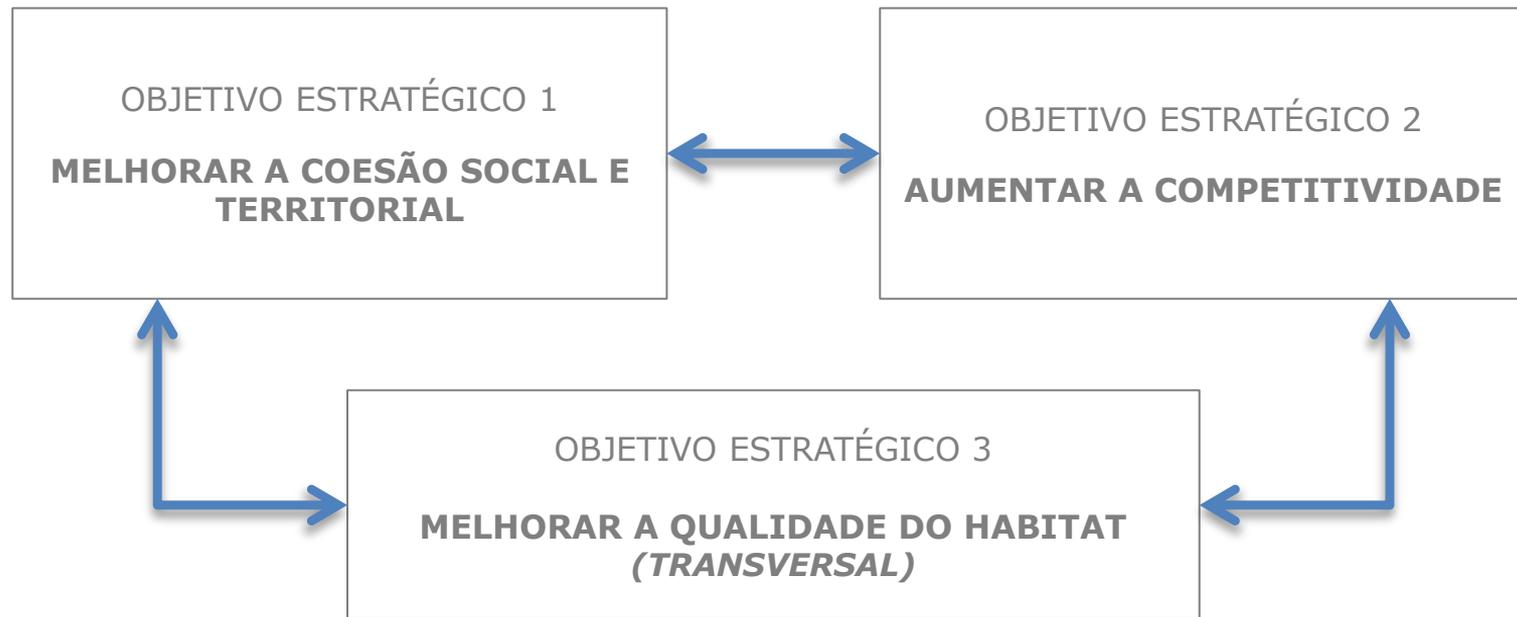
- (1) Valores calculados de acordo com as respostas (i.e., campos de preenchimento) devidamente preenchidas e analisadas.
- (2) Dados fornecidos pela CMA/ Divisão de Habitação a 23/06/2021.

2. ESTRATÉGIA 2019-2029

2.1. Objetivos

Objetivos estratégicos

Uma estratégia composta por três objetivos estratégicos, que inclui um conjunto de metas associadas a medidas.



2.2. Medidas

Reabilitação e ampliação do parque habitacional municipal

Medida . 1

Habitação Municipal

Ações da M.1:

- Completar levantamentos com vista à preparação de cadernos de encargos, medições e orçamentos de obras (levantamento existente é insuficiente para preparar concursos públicos para obras de reabilitação);
- Reabilitação de todo o património habitacional do Município, melhorando conforto, eficiência energética, segurança contra incêndios e diminuir a vulnerabilidade ao risco sísmico;
- Ampliação do parque habitacional do Município de Almada através de construção nova.

Territórios de intervenção:

- Bairros Municipais, priorizados em função da concentração de necessidades de intervenção mais graves e urgentes, de acordo com o 'Levantamento do Parque De Habitação Social de Almada' (02/03/2021)

Fontes de financiamento:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- PRR - Plano de Recuperação e Resiliência - Habitação;
- Orçamento Municipal.

Entidades executoras:

- Município.

Oferta complementar de habitação municipal

(1/2)

Territórios de intervenção:

- Realojamentos de residentes em áreas de risco, barracas e construções precárias ou indicados pelo Conselho Local de Ação Social (CLAS) para Bairros Municipais, habitações a adquirir para o efeito no Concelho.
- Construção de Unidade Residencial Intergeracional em Almada.

Ações da M.2.1 - Melhorias de gestão: coerência temporal e disponibilização de habitações municipais

- Levantamento e atualização geral de informação sobre arrendatários, incluindo a condição de recursos e outras para aferir se cumprem requisitos para beneficiários diretos.
- Implementar ações inerentes às conclusões do levantamento: regularização de contratos de arrendamento, afetação de habitações adequadas a quem precisa, cessar utilizações abusivas.
- Considera-se para efeitos de estimativas que em cada 3 anos é possível ter entre 10% a 15% das habitações disponíveis devido a rotação de arrendatários.
- Atualização do regulamento de alienação de Fogos municipais e a sua implementação, para dar resposta a casos circunstanciais, nomeadamente para coerência com políticas de habitação passadas, presentes e futuras.

Ações da M.2.2 - Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário - Unidade Residencial

- Aquisição de estudos prévios, projetos e preparação de procedimentos para construção e exploração de Unidade Residencial para dar resposta a pessoas com perda de autonomia (e.g., idosos), com deficiência, jovens, famílias monoparentais, com necessidades de apoio à sua atividade profissional, com processos de reinserção social, entre outros.
- Adjudicação, construção e controle de gestão da exploração. Para efeitos de estimativas considerou-se capacidade para 20 alvéolos, sem aquisição de terreno (IHRU).

Oferta complementar de habitação municipal

(2/2)

Ações da M.2.3 - Aquisição de habitações e depois arrendar para realojamento de residentes em áreas de risco, barracas e construções precárias, conforme disponibilidade de mercado e nos limites legais

- As habitações são destinadas nomeadamente a agregados familiares realojados de áreas de risco, de barracas, habitações precárias ou indicados por entidades do CLAS.
- Para efeitos de estimativas considerou-se necessário adquirir o equivalente ao realojamento de 10% por ano dos agregados atualmente residentes em áreas de risco, de barracas, habitações precárias.
- Estimular reabilitação urbana, urbanização e edificação em loteamentos aprovados e não executados.
- Articulação com medidas urbanística de incentivo à promoção privada de habitação com preço acessível.
- Cada realojamento conduz à demolição da habitação prévia nas áreas de risco, de barracas e construções precárias.

Fontes de financiamento:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- PRR - Plano de Recuperação e Resiliência - Habitação;
- Orçamento Municipal;
- Eventuais outros programas e linhas de apoio previstas em instrumentos de política pública de âmbito comunitário e nacional.

Entidades executoras:

- Município.

Oferta de habitação de interesse social

Ações da M.3:

- Promover iniciativas de cooperação junto das entidades proprietárias de habitação de interesse social que procedam a avaliação das necessidades de reabilitação dos seus imóveis e que programem as respetivas obras de conservação, podendo incluir medidas de assistência técnica e fiscalização municipal, sem prejuízo da tutela da legalidade urbanística. Não existindo informação de base para estimativas de custos foi considerada reabilitação ligeira de todas as habitações presumindo área de referência de 80m2/fogo.
- Promover a afetação a (construção de) habitação com renda acessível, ou outras modalidades equiparáveis e possíveis, quando existir essa potencialidade. Nomeadamente, o Programa Habitacional de Almada Poente.
- Promover iniciativas que considerem o arrendamento intergeracional.
- Estas ações incidem nomeadamente sobre as seguintes entidades:
 - IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana IP
 - Santa Casa da Misericórdia de Almada
 - Segurança Social e outras entidades do Estado
 - Cooperativas de Habitação
 - IPSS

Território:

- Em articulação com as entidades supra referidas.

Fontes de financiamento:

- Entidades proprietárias;
- PRR - Plano de Recuperação e Resiliência - Habitação.

Oferta de habitação de outras entidades em áreas a necessitar de intervenção urbana

Medida.4

Habitação de outras entidades

Ações da M.4:

- Promover a construção e reabilitação de habitações privadas e de entidades terceiras que estejam sem condições de habitabilidade, a necessitar de reabilitação, ou que sejam objeto de demolição e deem origem a necessidade de realojamento, em especial em conjuntos urbanos consolidados e degradados ou em Áreas Urbanas de Génese Ilegal, habitadas por agregados carenciados, nomeadamente através de:
 - Levantamento do estado de conservação de edificações e respetivas necessidades de intervenção;
 - Divulgação dos apoios do Estado disponíveis para financiar a reabilitação e assistência técnica;
 - Notificação para a realização de obras que sejam necessárias, respetivos prazos e demais medidas de tutela da legalidade urbanística.

Território:

- Conjuntos urbanos consolidados e degradados.
- Núcleos / centros históricos e áreas de reabilitação urbana.
- AUGIs.

Fontes de financiamento:

- Entidades proprietárias.
- PRR - Plano de Recuperação e Resiliência - Habitação;
- Programa 1º Direito.
- Orçamento Municipal (levantamentos, ações de divulgação, assistência técnica, tutela da legalidade)

Apoio financeiro temporário para encargos com habitação (1/2)

Medida.5

Habitação de outras entidades

Conceder subvenções a fundo perdido para cofinanciar o pagamento de encargos de habitação (rendas, consumo de energia e água), por determinado prazo, a agregados familiares com contratos de arrendamento que estejam com taxa de esforço superior a 30% do seu rendimento disponível médio mensal (em duodécimos).

M.5.1 - Realojamento de residentes em áreas de risco, em barracas, construções precárias

- A cada agregado realojado destas áreas corresponde a demolição da habitação anterior, podendo (na medida da sua legalidade) o prazo de apoio ser de maior duração e/ou o montante ser atribuído uma única vez em montante superior (ou no montante global previsto) nos casos de adesão voluntária ao apoio para despovoar estas áreas.

M.5.2 – Agregados candidatos a habitação municipal e sem acesso ao mercado

- A cada agregado realojado destas áreas corresponde a demolição da habitação anterior, podendo (na medida da sua legalidade) o prazo de apoio ser de maior duração e/ou o montante ser atribuído uma única vez em montante superior (ou no montante global previsto) nos casos de adesão voluntária ao apoio para despovoar estas áreas, em especial segmentos de procura mais vulneráveis e por isso prioritários (e.g., famílias com dependentes, especialmente monoparentais, pessoas com incapacidade).

M.5.3 – Acesso à primeira habitação

- Aumento do acesso dos jovens de Almada à habitação, dinamizando candidaturas ao Programa Estado Porta 65, e requerendo a adequação da respetiva dotação orçamental e critérios junto do Governo.

Apoio financeiro temporário para encargos com habitação (2/2)

Medida.5

Habitação de outras entidades

M.5.4 - Alojamento urgente - Linha Emergência Social

- Encaminhamento, seguimento, monitorização e cooperação com Segurança Social e rede social do concelho para atendimento adequado e em tempo útil de situações de urgência e nas situações previstas no art. 14º Lei nº 81/2014, com redação dada pela Lei nº 32/2016. Neste âmbito deverá ser considerada a articulação com a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (Decreto-Lei nº 26/2021), de forma a permitir em complementaridade com a oferta pública de habitação e a ação municipal, assegurar uma resposta temporária de recurso para as situações de emergência.

Território:

- Concelho.

Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

- Programa 1º Direito
- Programa Porta 65
- Programa Porta de Entrada
- Orçamento Municipal.

Programa de alojamento e apoio a pessoas em situação de sem abrigo

Medida.6

Habitação de outras entidades

- Estudo aprofundado e monitorização das necessidades quantitativas e qualitativas de pessoas sem abrigo em Almada, quer em termos de alojamento, quer em termos de saúde e social de modo a conduzir à sua reintegração social e autonomia. *Benchmark* de práticas que funcionam a nível nacional e internacional.
- De acordo com informação quantificada pelos Serviços da Divisão de Intervenção Social (DIIS), da Câmara Municipal de Almada, estão referenciadas 99 pessoas em situação de sem abrigo. Entendeu-se que se deveria utilizar como universo 100 pessoas como valor de referência para apoio mensal, a (in)confirmar de acordo com dados atualizados e estratégias de intervenção a adotar (centro especializados com alojamento; residências partilhadas ou não partilhadas com apoio financeiro; em qualquer caso com apoio social, psicológico e de saúde).
- Neste âmbito deverá ser considerada a articulação com a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (Decreto-Lei nº 26/2021), de forma a permitir em complementaridade com a oferta pública de habitação e a ação municipal, assegurar uma resposta temporária de recurso para as situações de emergência.

Território:

- Concelho.

Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

- Programa 1º Direito, Programa Porta 65, Programa Porta de Entrada
- Orçamento Municipal
- Entidades da rede social de Almada
- Segurança Social
- Estratégia Nacional de Integração de Pessoas em situação de Sem Abrigo;
- Núcleo de Planeamento e Integração de Sem Abrigo de Almada.

Benefícios Tributários

Medida.7

Habitação de outras entidades

- Reembolso de 0,5% da taxa de participação do IRS para famílias (correspondendo a cerca de 1,1 M€/ano a partir de 2019), aumentando o rendimento disponível dos agregados familiares;
- Redução da taxa de IMI para 0,36% em imóveis de habitação destinados a arrendamento com renda abaixo da Portaria 277-A/2010 - efeitos a partir de 2021, sendo uma das mais baixas da Península de Setúbal.

Território:

- Concelho.

Fontes de financiamento (perda de receita):

- Orçamento Municipal

Melhoria do habitat

Medida .8

Habitação de outras entidades

- A habitação é indissociável do habitat, em especial do acesso aos bens e serviços necessários à vida quotidiana, desde logo a comércio e equipamentos de utilização coletiva de proximidade, soluções de mobilidade adequadas e sustentáveis (com prioridade a modos ativos, transporte coletivo e modos de transporte partilhados), espaços de utilização coletiva de qualidade e seguros.
- Em áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) abranger eventuais necessidades de realojamento devido a demolições previstas no âmbito dos processos de reconversão urbanística.
- Neste contexto, as medidas de melhoria do habitat referem-se em especial a territórios e situações prioritárias conforme abaixo indicadas.

Território:

- Demolições em áreas de barracas e de construções precárias (articula com medidas M.2 e M.5);
- Demolições em áreas de risco (articula com medidas M.2 e M.5);
- Reabilitação urbana, sobretudo ao nível de obras de urbanização, equipamentos coletivos, melhoria da soluções de mobilidade, etc em conjuntos urbanos consolidados degradados, bairros municipais e do IHRU.
- AUGIs

Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

- PRR - Plano de Recuperação e Resiliência - Habitação;
- Orçamento Municipal
- Entidades do Estado.

Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação (1/2)

Medida .9

Habitação de outras entidades

- Para além da necessidade atual de um esforço concentrado de intervenções públicas para melhorar de forma significativa o acesso a habitação a todos os segmentos de procura, em especial aos de carência social e económica, e aos de rendimentos intermédios, é necessária uma política de solos, de planeamento e urbanismo coerente e que introduza mecanismos de equilíbrio no desenvolvimento urbano com oferta adequada de habitação para todos os segmentos de rendimento da população, sem colocar em risco a viabilidade das operações urbanísticas.
- É reforçada a necessidade de estudar e implementar mecanismos jurídicos, urbanísticos e económicos, uns obrigatórios, outros de incentivo (benefícios), para os proprietários de imóveis que no âmbito de operações urbanísticas de loteamento ou de edificação, estas com impacto equivalente ao loteamento, afetem uma parte da edificação a habitação com rendas acessíveis para os segmentos de rendimentos intermédios.
- Nesse sentido, é oportuno articular estas iniciativas com as propostas contidas nos trabalhos de revisão do PDM de Almada, nomeadamente as que visam contribuir para a concretização da Estratégia Local de Habitação.

M.9.1 - Quota obrigatória de habitação com renda acessível: estudar e introduzir mecanismos jurídicos e de perequação em planos municipais de ordenamento do território (PMOT), como o PDM, considerando os instrumentos municipais de planeamento e ordenamento territorial, e.g., em matéria de habitação, como a CMH.

Destaca-se no âmbito da revisão do PDM a proposta para a:

- ✓ Cedência obrigatória para o domínio privado do município de 10% da área bruta de construção a destinar à construção de fogos obrigatoriamente afetos ao programa municipal de habitação, nas operações urbanísticas que apresentem uma área bruta de construção para habitação superior a 2000 m².

Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação (2/2)

Medida .9

Habitação de outras entidades

M.9.2 - Incentivos urbanísticos para a promoção de habitação com renda acessível: estudar e introduzir mecanismos jurídicos em regulamentos municipais e ou de perequação em PMOT, como o PDM, considerando os instrumentos municipais de planeamento e ordenamento territorial, e.g., em matéria de habitação, como a CMH. Destaca-se no âmbito da revisão do PDM a proposta para a:

- ✓ A criação de um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, no quadro da programação e execução do plano, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, entre outras, com vista a promover a implementação da ELH;
- ✓ Um regime de incentivos a projetos com interesse municipal, em que o domínio da habitação constitui um dos eixos estratégicos legíveis para o efeito, mas também a reabilitação urbana e a resolução das Áreas Urbanas de Génese Ilegal;
- ✓ Destaca-se ainda a criação da Área de Reabilitação Urbana da Costa da Caparica, alargando assim a área de intervenção no âmbito da Reabilitação urbana no concelho, e consequentemente os incentivos à reabilitação e reintrodução de fogos anteriormente devolutos.

Território:

- Concelho.

Gestão, avaliação e melhoria contínua da Estratégia Local de Habitação

Medida. 10

Habitação de outras entidades

É condição necessária para o êxito da estratégia assegurar a organização e disponibilidade de recursos adequados à disposição de um grupo de trabalho com a responsabilidade de planear, implementar, monitorizar, avaliar, reportar e melhorar continuamente a estratégia e a sua própria atividade.

M.10.1 - Estrutura de gestão para implementação de medidas, monitorização, avaliação e reporte: Grupo de trabalho (preferencialmente com expressão ao nível do organograma dos Serviços Municipais, e.g., na qualidade de uma equipa de projeto ou equiparável) com as características funcionais definidas no **Anexo 2**.

M.10.2 - Laboratório do habitat Almada: em parceria com entidades externas, nomeadamente de investigação científica / ensino superior e consultores especializados, promover estudos aplicados ao mercado de habitação, mobilidade e habitat e que informem a política pública e a parametrização de instrumentos de regulação do mercado, dando resposta a lacunas de conhecimento nestes domínios, com inovação e contribuição relevante para criar em Almada um território estimulante para viver e investir.

M.10.3 - Dinamização da participação cívica ativa: estruturar processos e canais de participação direta da população, assistência técnica, estudos de opinião, de forma a estratégia seja mais adequada, eficaz, eficiente, transparente e estimulante para gerar ambientes colaborativos com pessoas e entidades.

Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

- Orçamento Municipal e outras entidades parceiras.

2.3. **PRR** - Metas, estimativa de custos e sua programação

Denominação da operação*	Indicadores			Investimento (milhões de euros)									
	Medidas ELH	Agregados familiares abrangidos (n.º)		2021	2022	2023	2024	2025	2026	Investimento total			
		2023	2026**	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	PRR**	Despesas com EE	Despesas de urbanização
<i>RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Regeneração Bairro Madame Faber</i>	M.1.3	80	160	0.91	3.64	3.64	4.55	4.55	0.91	18.20	18.20		1.60
<i>RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Quinta de Stº António - Sobreda</i>	M.1.3	47	252	4.44	4.71	5.37	7.20	7.20	2.88	31.80	31.80		4.80
<i>RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Operação Terras da Costa</i>	M.1.3		330	0.50	2.64	2.74	8.09	8.09	8.09	30.14	30.14		2.74
<i>RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Operação Vala 2ª Torrão</i>	M.1.3	95		4.34	5.42	1.08				10.84	10.84		0.84
<i>RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Operação Margueira Nova</i>	M.1.3	32	48	0.53	0.53	3.00	3.00	1.80	1.80	10.66	10.66		2.46
<i>RE-VS-C2-i1 – Construção Nova - Operação Quinta da Morgadinha</i>	M.1.3		126			1.44	6.00	6.00	1.96	15.40	15.40		1.40
<i>(Continua na próxima página...)</i>	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Totais		425	2276	12.13	23.82	29.34	41.72	36.35	27.28	170.63	170.63	13.84	17.95

* - As intervenções aqui referenciadas estão densificadas no Anexo 4.

** - Em conformidade com as propostas submetidas no âmbito do PRR, os agregados familiares abrangidos é o total de agregados familiares abrangidos, logo inclui os agregados familiares abrangidos em 2023, nos casos em que a intervenção apresenta essa continuidade temporal.

*** - A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito.

Denominação da operação	Indicadores			Investimento (milhões de euros)									
	Medidas ELH	Agregados familiares abrangidos (n.º)		2021	2022	2023	2024	2025	2026	Investimento total			
		2023	2026	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	PRR*	Despesas com EE	Despesas de urbanização
<i>(Continuação da página anterior...)</i>	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais da Quinta de Santo António</i>	M.1.2		156	0.29	0.87	1.17	1.46	1.17	0.87	5.83	5.83		
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Rua Manuel Azevedo Fortes</i>	M.1.2	45	88	0.11	0.91	0.91	0.34			2.27	2.27		
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Rua Dom Duarte</i>	M.1.2		41		0.56	0.50	0.19			1.26	1.26		
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Rua da Alegria</i>	M.1.2	12		0.09	0.21					0.30	0.30		
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Rua Luís de Camões</i>	M.1.2	20		0.03	0.43	0.20				0.67	0.67		
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Estradas dos Álamos Bl. N e O</i>	M.1.2	29		0.33	0.50					0.83	0.83		
<i>(Continua na próxima página...)</i>	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Totais		425	2276	12.13	23.82	29.34	41.72	36.35	27.28	170.63	170.63	13.84	17.95

* - A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito.

Denominação da operação	Indicadores			Investimento (milhões de euros)									
	Medidas ELH	Agregados familiares abrangidos (n.º)		2021	2022	2023	2024	2025	2026	Investimento total			
		2023	2026	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	PRR*	Despesas com EE	Despesas de urbanização
<i>(Continuação da página anterior...)</i>	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Praceta Adriano Correia de Oliveira</i>	M.1.2		43				0.66	0.35		1.01	1.01		
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Azinhaga do Rato</i>	M.1.2	31	72		0.36	1.07	0.36			1.79	1.79		
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais sítos Rua Teófilo de Braga</i>	M.1.2	34	100		0.44	1.02	1.02	0.44		2.92	2.92		
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação dos Edifícios Municipais do Bairro 24 (PIA Urbanização Três Vales) - Rua Qnta Cassadas de Cima, Rua dos Três Vales 34, 36 e 42 e Rua António Gião 3</i>	M.1.2		188			2.16	3.24	3.24	2.16	10.79	10.79		
<i>(Continua na próxima página...)</i>	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Totais		425	2276	12.13	23.82	29.34	41.72	36.35	27.28	170.63	170.63	13.84	17.95

* - A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito.

Denominação da operação	Indicadores			Investimento (milhões de euros)									
	Medidas ELH	Agregados familiares abrangidos (n.º)		2021	2022	2023	2024	2025	2026	Investimento total			
		2023	2026	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	PRR*	Despesas com EE	Despesas de urbanização
<i>(Continuação da página anterior...)</i>	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 19 (Praceta Luís Sá e Estrada dos Álamos)</i>	M.1.2	79		0.53	0.53	0.26				1.32	1.32	1.32	
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 10 (Rua do Lago)</i>	M.1.2	112			1.00	1.00	0.50			2.50	2.50	2.50	
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 16 (António Gião, Praceta António Gião e São Lourenço Poente 14)</i>	M.1.2	147			1.08	1.08	0.54			2.70	2.70	2.70	
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 15 (Avenida Professor Rui Luís Gomes 5-7, 11-17 e 21)</i>	M.1.2	112		0.55	0.55	0.27				1.37	1.37	1.37	
<i>RE-VS-C2-i1 – Reabilitação das Envolventes Opacas e Envidraçadas dos Edifícios Municipais do Bairro 18 (Rua de Alcaniça e Rua da Bela Vista)</i>	M.1.2	132					1.13	1.13	0.56	2.82	2.82	2.82	
<i>(Continua na próxima página...)</i>	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Totais		425	2276	12.13	23.82	29.34	41.72	36.35	27.28	170.63	170.63	13.84	17.95

* - A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito.

Denominação da operação	Indicadores			Investimento (milhões de euros)									
	Medidas ELH	Agregados familiares abrangidos (n.º)		2021	2022	2023	2024	2025	2026	Investimento total			
		2023	2026	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	PRR*	Despesas com EE	Despesas de urbanização
<i>(Continuação da página anterior...)</i>	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta do Jairzinho– Construção de Habitação	M.4		2		0.05	0.05	0.05	0.03	0.29	0.47	0.47		0.08
RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta da Caneira– Construção de Habitação	M.4		9		0.18	0.21	0.21	0.15	1.01	1.76	1.76		0.28
RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta do Cabeço Verde– Construção de Habitação	M.4		6		0.14	0.24	0.24	0.15	0.59	1.36	1.36		0.17
RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta da Rosa – Construção de Habitação	M.4		15		0.29	0.46	0.46	0.25	1.42	2.88	2.88		1.03
RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta da Raposeira L868– Construção de Habitação	M.4		6		0.12	0.22	0.22	0.10	0.55	1.21	1.21		0.39
RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta do Guarda-Mor – Construção de Habitação	M.4		22		0.44	0.58	0.58	0.50	2.32	4.42	4.42		1.64
RE-VS-C2-i1 – AUGI do Bairro do Foni– Construção de Habitação	M.4		22		0.23	0.31	0.31	0.10	1.38	2.33	2.33	2.33	0.39
RE-VS-C2-i1 – AUGI da Quinta do Pocinho – Construção de Habitação	M.4		8		0.08	0.07	0.07	0.08	0.49	0.79	0.79	0.79	0.14
Totais		425	2276	12.13	23.82	29.34	41.72	36.35	27.28	170.63	170.63	13.84	17.95

* - A calendarização e o financiamento das intervenções identificadas está dependente das respetivas candidaturas no âmbito do PRR, assim como a sua articulação com os restantes programas, nomeadamente o 1º Direito.

3. Articulação com os objetivos estratégicos e programas de financiamento

3.1. Articulação com os objetivos estratégicos

Objetivo estratégico 1



M.1 M.6
M.2 M.8
M.3 M.9
M.10

**MEDIDAS COM MAIOR POTENCIAL PARA
MELHORAR A COESÃO SOCIAL E
TERRITORIAL**

- ▶ Levantamento e tipificação de situações que contribuam para rotura da coesão: bairros degradados, zonas sem acesso a rede de infraestruturas (como equipamentos sociais)
- ▶ Hierarquização de áreas e setores prioritários
- ▶ Apoio social
- ▶ Cooperação entre diferentes instituições
- ▶ Identificação de representantes (mesmo que informais) dos interesses e preocupações das comunidades
- ▶ Planeamento Urbano
- ▶ Gestão Urbanística
- ▶ Regeneração urbana (escala do bairro e da rua)
- ▶ Reabilitação do edificado (escala do edifício ou da unidade)
- ▶ Implementação generalizada do mecanismo de perequação
- ▶ Acessibilidade universal
- ▶ Envolvimento das comunidades e do Conselho Municipal de Habitação na decisão

Objetivo estratégico 2



M.4 M.9
M.6 M.10
M.7

**MEDIDAS COM MAIOR POTENCIAL PARA
AUMENTAR A COMPETITIVIDADE**

- ▶ Acessibilidade habitacional
- ▶ Incentivos ao arrendamento
- ▶ Estabilidade nos instrumentos de gestão do território
- ▶ Cooperação entre diferentes instituições
- ▶ Planeamento urbano
- ▶ Gestão urbanística
- ▶ Sustentabilidade ambiental

Objetivo estratégico 3



M.1 M.6
M.2 M.8
M.4 M.9
M.5 M.10

MEDIDAS COM MAIOR POTENCIAL PARA

MELHORAR A QUALIDADE DO HABITAT

- ▶ Mix de usos/funções (habitação + escritórios + retalho + infraestrutura + lazer)
- ▶ Mix de retalho incluindo comércio de proximidade
- ▶ Diversidade demográfica e sociocultural favorecendo a inclusão
- ▶ Espaço público seguro e apropriado à demografia
- ▶ Estratégia alinhada às alterações climáticas em espaços verdes e outros espaços públicos
- ▶ Estratégia para circulação
 - ▶ Pensar a (im)permeabilidade do espaço
 - ▶ Mobilidade que compatibiliza modos suaves
 - ▶ Ciclovias
 - ▶ Zonas 30 e zonas 20
 - ▶ Espaços partilhados
 - ▶ "Super bairros" (e.g. zonas com restrições ao trânsito para maior uso pedonal)
- ▶ Frentes de rua ativas, pisos térreos com usos comerciais e terciários
- ▶ Reconhecer a identidade dos diferentes bairros
- ▶ Estratégias para a legibilidade da cidade (sistemas de mapas com identidade)
- ▶ 'Usos temporários' - usos para edifícios ou espaços temporariamente desativados
- ▶ Envolvimento das comunidades e de parceria com o Conselho de Habitação no processo de decisão.

3.2. Articulação com o 1º Direito

Articulação o Programa 1.º Direito

PRINCÍPIO DA ACESSIBILIDADE HABITACIONAL

- **M.1-7, M.9** - Satisfazer carência habitacional com maior urgência social, nomeadamente da população residente a viver em situações habitacionais indignas, em vulnerabilidade e carência financeira

PRINCÍPIO DO PLANEAMENTO ESTRATÉGICO LOCAL

- **M.8, M.9** - Melhoria do habitat e medidas urbanísticas

PRINCÍPIO DA INTEGRAÇÃO SOCIAL

- **M.1-6, M.8-10** - Promoção de Habitação de interesse social pública e privada e de habitat de qualidade

PRINCÍPIO DA ESTABILIDADE

- **M.3-4, M.6, M.9-10** - Cooperação com outras entidades

PRINCÍPIO DA COOPERAÇÃO

- **M.3, M.4, M.6, M.9, M.10** - Diversas medidas que requerem cooperação com entidades terceiras

PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO

- **M.10** - Dinamização da participação cívica ativa

Articulação o Programa 1.º Direito

PRINCÍPIO DA EQUIDADE

- **M.1-7** - Acesso a apoios na medida da necessidade dos beneficiários e da falta de acesso ao mercado de habitação

PRINCÍPIO DA PEREQUAÇÃO

- **M.9** - Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação

PRINCÍPIO DA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

- **M.1, M.3-4** - Reabilitação de Habitações
- **M.8-9** - Melhoria do habitat e sustentabilidade urbanística

PRINCÍPIO DO INCENTIVO AO ARRENDAMENTO

- **M.1-6, M.9** - Dinamizar oferta de habitação para arrendar

PRINCÍPIO DAS ACESSIBILIDADES

- **M.1-6, M.8-9** - intervenções em edifícios, habitações, espaços públicos e soluções de mobilidade inclusivas

PRINCÍPIO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

- **M.1-6, M.8-9** - intervenções em edifícios, habitações, espaços públicos e soluções de mobilidade inclusivas